PRIVATMEGLEREN
SYD

SYDNESHAUGEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegning

Diverse relevante dokumenter

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

10.01.2026

Tilstandsrapport av Sydneshaugen 6

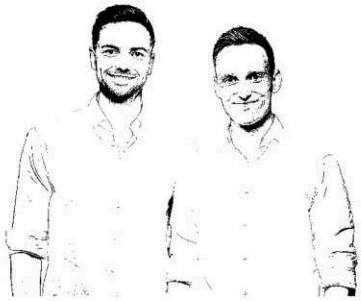
Sydneshaugen 6
5007 Bergen

Utarbeidet for:

Steinar Bøyum

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 10
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 12
Tilstander - Innvendig	Side 16
Tilstander - Utvendig	Side 30
Lovlighet	Side 39
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 40

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

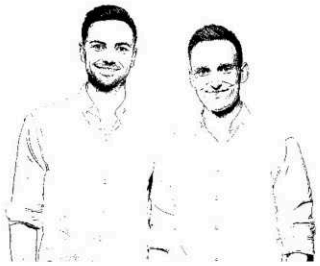
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Sydneshaugen 6, 5007 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 164/494
- **Byggeår:** 1880
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 111 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2001

Baderom 2 etasje

Bad oppgradert. Røropplegg ble utført av rørlegger, mens øvrig arbeid ble utført som egeninnsats i følge tidligere salgsoppgave.

Baderom 1. etasje

Bad oppgradert. Røropplegg ble utført av rørlegger, mens øvrig arbeid ble utført som egeninnsats i følge tidligere salgsoppgave.

2000

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Det ble lagt nye kobberrør på kjøkken

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser med tomt opparbeidet med steinheller

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Boligbygg oppført i 1880 med grunnmur av naturstein med støpt gulv mot grunn og krypkjeller og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger er av trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning. Vinduer er i tolags glass med malte trekarmer fra ulike år, ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder og balkongdør i tre med tolags glass.

Tak, takrenner, nedløp
Valmtak av sperrekonstruksjon tekket med takstein med utvendige renner og nedløp i plast.

Parkering
Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Eksterne boder
Det er ikke opplyst om eksterne boder fra eier.

Innvendige forhold

Baderom 2 etasje
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malte flater i himling. Det er vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med overlys, dusjkabinett med dusjarmatur og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekksvifte i himling samt opplegg for vaskemaskin.

Baderom 1. etasje
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malte flater i himling. Det er vegghengt servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med overlys, dusjkabinett med dusjarmatur og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekksvifte i himling samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken 1. etasje
Kjøkken med en kombinasjon av profilerte og slette lyse fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter kombinert kjøle- og fryseskap. Frittstående hvitevarer inkluderer komfyr med platetopp og avtrekksvifte og oppvaskmaskin. Vegger og himling med malte flater og gulv av 3-stavs laminat.

Kjøkken 2. etasje
Kjøkken i andre etasje med profilerte hvite fronter, benkeplate i mørk laminat og vaskekum i kompositt. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er frittstående stekeovn med platetopp.

Spisestue/soverom 2. etasje
Spisestue i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat, malte platekledde vegg- og himlingsflater, doble innerdører mot stue og tilkomst fra kjøkken.

Soverom 1
Soverom i boligens første etasje med malte flater og 3-stavs laminat på gulvet.

Mellomgang 1. etasje
Gulv av 3- stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til utvendig bakgård, soverom 1, bad og kjøkken.

Spisestue/soverom 1. etasje
Rom innredet som kontor/spisestue mellom kjøkken og stue. Vegger og himling er med malte overflater, og gulvet er belagt med vinylbelegg.

Stue 1. etasje
Stue med vegger og himling er med malte overflater, og gulvet er belagt med vinylbelegg.

Inngangsparti
Inngangsparti med tilkomst til leilighet i plan 1 og trapp til øvrige etasjer. Gulv med vinylbelegg og øvrige overflater er malte.

Soverom 2
Soverom i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat samt malte platekledde vegg- og himlingsflater.

Stue 2. etasje
Stue i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat, malte platekledde vegg- og himlingsflater, doble innerdører fra spisestue og trappegang samt ildsted.

Mellomgang 3. etasje
Mellomgang i 3. etasje med 3-stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til etasjens soverom og loft/boder.

Trappegang 2. etasje
Trappegang i andre etasje med malt tregulv og øvrige malte overflater.

Soverom 3
Soverom/oppholdsrom med 3-stavs laminat og malte flater av panel og tapetsert platekledning. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 4
Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av panel og tapetsert platekledning.

Oppvarming
Gulvvarme på baderom og ildsted. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vannrør
Kobberrør på kjøkken er fra 2000, mens øvrige rør har ukjent alder.

Varmtvannsbereder

To varmtvannsberedere på 115 og 150 L fra 2001 ifølge tidligere tilstandsrapport.

Ventilasjon

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
	1. etasje			
Baderom 1. etasje	3	-	-	-
Kjøkken 1. etasje	7	-	-	-
Inngangsparti	6	-	-	-
Mellomgang 1. etasje	2	-	-	-
Soverom 1	6	-	-	-
Spisestue/soverom 1. etasje	9	-	-	-
Stue 1. etasje	12	-	-	-
Bakgård	-	-	-	12
	2. etasje			
Baderom 2 etasje	3	-	-	-
Kjøkken 2. etasje	9	-	-	-
Soverom 2	6	-	-	-
Spisestue/soverom 2. etasje	10	-	-	-
Stue 2. etasje	16	-	-	-
Trappegang 2. etasje	3	-	-	-
	3. etasje			
Mellomgang 3. etasje	2	-	-	-
Soverom 3	6	-	-	-
Soverom 4	6	-	-	-
SUM	**111**	**0**	**0**	**12**
Sum BRA	111			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Etasjeskiller → Etasjeskiller/gulv på grunn

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2018 (Les mer på side 26)

Estimert kostnad: Ikke relevant

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom 1. etasje → Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp (Les mer på side 16)

Baderom 1. etasje → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall uten fremlagt dokumentasjon, og fordi løsningen ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 16)

Baderom 1. etasje → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 17)

Soverom 1 → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 19)

Stue 1. etasje → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 20)

Baderom 2 etasje → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall uten fremlagt dokumentasjon, og fordi løsningen ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 21)

Baderom 2 etasje → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 21)

Kjøkken 2. etasje → Avløp og vannrør
Tilstandsgrad 2 gis grunnet trykkslag (Les mer på side 22)

Spisestue/soverom 2. etasje → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 24)

Stue 2. etasje → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet skader i gulvbelegg (Les mer på side 24)

Stue 2. etasje → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 25)

Ildsteder og skorsteiner inne → Piper og ildtsted
Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss/sprekker (Les mer på side 25)

Soverom 3 → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 27)

Soverom 4 → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 27)

Innvendige trapper → Innvendig Trapp
Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik (Les mer på side 28)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 28)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør
Tilstandsgrad 2 gis fordi rørene faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 28)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelene har passert 20 år (Les mer på side 29)

Radon → Radon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og målinger (Les mer på side 29)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet fuktverdi og mangelfull behandling av endeved i kombinasjon med ukjent alder (Les mer på side 33)

Yttervegg → Vinduer og ytterdører
Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik (Les mer på side 33)

Yttertak → Renner, nedløp og beslag
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 34)

Yttertak → Skorsteiner over tak
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 34)

Yttertak → Takkonstruksjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet takkonstruksjonens alder er høy og grunnet nevnte forhold angående fuktighet (Les mer på side 34)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tekking faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet mose (Les mer på side 35)

Yttertak → Utstyr på tak
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere (Les mer på side 35)

Grunnmur, fundamenter → Drenering og fuktsikring
Tilstandsgrad 2 gis fordi dreneringsløsningen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 35)

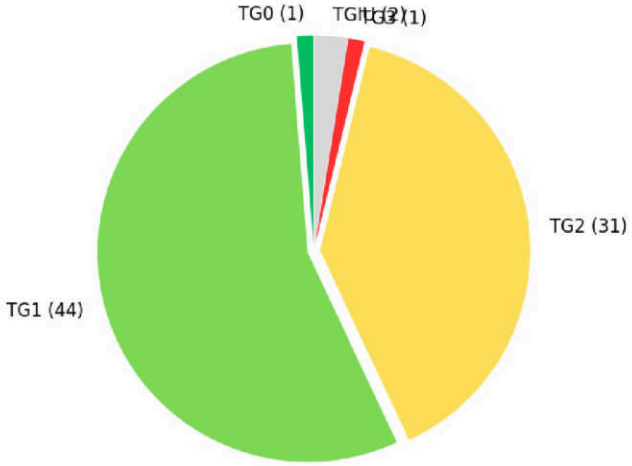
Grunnmur, fundamenter → Grunnmur
Tilstandsgrad 2 gis grunnet grunnmur har høy alder (Les mer på side 36)

Mur, terreng, stikkledninger → Vann og avløp (stikkledninger)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og alder (Les mer på side 36)

Vinduer → Det er 9 vindu(er) vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 31)

Ytterdører → Det er 1 ytterdør(er) vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 32)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 1. etasje 2,9 m^2 | 1. Etasje

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malte flater i himling. Det er vegghengt servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med overlys, dusjkabinett med dusjarmatur og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekksvifte i himling samt opplegg for vaskemaskin.

Avløp og vannrør

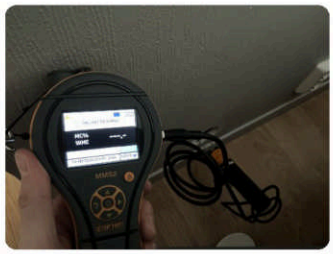
TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.
Gjennomføringer i vegg under servant bør tettes.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG2

Det er boret hull med 73 mm hullbor i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone på bad. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga ingen utslag. Det ble observert svertesopp på baksider av gipsplater. Dette ble også observert ved tilstandsbefaring i 2023. Forholdet bør holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

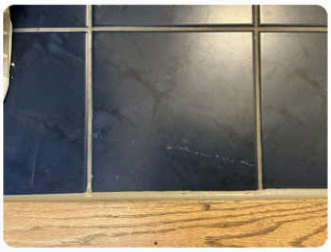
TG2

Tetteløsning utført som egeninnsats i 2000/2001 uten fremlagt dokumentasjon. Det er ikke mulig med visuell inspeksjon da sluk er skjult av dusjkabinett og det er ikke tegn til at membran er lagt med oppkant langs vegger. Løsningen er innenfor estimert levetid. Løsningen er ikke utgått, men risiko for avvik øker. Membranens levetid varierer med kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som over tid kan medføre fuktskader. Utførelse av tettesjikt medfører at det bør benyttes dusjkabinett slik det er i dag. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall uten fremlagt dokumentasjon, og fordi løsningen ikke er tilfredsstillende.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2001. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er registrert bom i flere fliser, som kan bety redusert vedheft. Det er registrert oppsprekking. Fall er ikke målt grunnet kort avstand og dusjkabinett over sluk. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.



Overflater - vegger og himling

TG1

Malte overflater med normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke kjent om det er benyttet våtromsmaling eller lignende i rommets våtsoner.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Merk at det er fuktskjolder under innerdør til rommet, trolig grunnet kondens.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling og overstrømning under dør. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.



Kjøkken 1. etasje 7,3 m^2 | 1. Etasje

Kjøkken med en kombinasjon av profilerte og slette lyse fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter kombinert kjøle- og fryseskap. Frittstående hvitevarer inkluderer komfyr med platetopp og avtrekksvifte og oppvaskmaskin. Vegger og himling med malte flater og gulv av 3-stavs laminat.

Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010).



Avtrekk

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Innredning av eldre dato med normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Inngangsparti 5,5 m^2 | 1. Etasje

Inngangsparti med tilkomst til leilighet i plan 1 og trapp til øvrige etasjer. Gulv med vinylbelegg og øvrige overflater er malte.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Mellomgang 1. etasje 1,8 m^2 | 1. Etasje

Gulv av 3- stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til utvendig bakgård, soverom 1, bad og kjøkken.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 5,8 m² | 1. Etasje

Soverom i boligens første etasje med malte flater og 3-stavs laminat på gulvet.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Spisestue/soverom 1. etasje 9,0 m² | 1. Etasje

Rom innredet som kontor/spisestue mellom kjøkken og stue. Vegger og himling er med malte overflater, og gulvet er belagt med vinylbelegg.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Merk at gulvet naturlig følger undergraver/konstruksjonens skjevheter, som er å forvente i en eldre konstruksjon.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Stue 1. etasje 11,7 m² | 1. Etasje

Stue med vegger og himling er med malte overflater, og gulvet er belagt med vinylbelegg.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Merk at gulvet naturlig følger undergraver/konstruksjonens skjevheter, sammen med knirk, som er å forvente i en eldre konstruksjon.

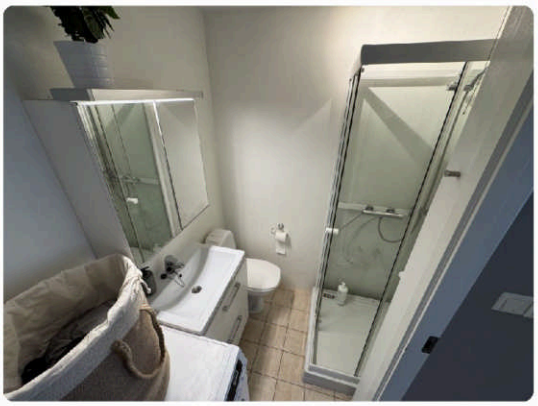
Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2 Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

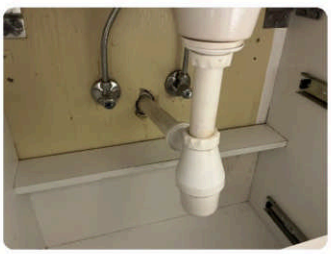
Baderom 2 etasje 3,1 m² | 2. Etasje



Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malte flater i himling. Det er vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med overlys, dusjkabinett med dusjarmatur og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekksvifte i himling samt opplegg for vaskemaskin.

Avløp og vannrør

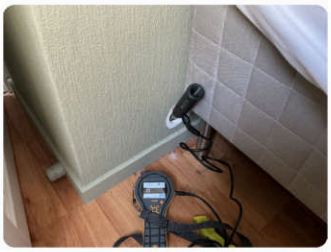
TG1 Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det mangler tetting rundt avløpsrør.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG0

Det er boret hull med 73 mm hullbor i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone på bad. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga ingen utslag.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Tetteløsning utført som egeninnsats i 2000/2001 uten fremlagt dokumentasjon. Det er ikke mulig med visuell inspeksjon da sluk er skjult av dusjkabinett og det er ikke tegn til at membran er lagt med oppkant langs vegger. Løsningen er innenfor estimert levetid. Løsningen er ikke utgått, men risiko for avvik øker. Membranens levetid varierer med kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som over tid kan medføre fuktskader. Utførelse av tettesjikt medfører at det bør benyttes dusjkabinett slik det er i dag. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall uten fremlagt dokumentasjon, og fordi løsningen ikke er tilfredsstillende.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2001. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er registrert bom i flere fliser, som kan bety redusert vedheft. Det mangler også fuge mot terskel. Fall er ikke målt grunnet kort avstand og dusjkabinett over sluk. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Overflater - vegger og himling

TG1

Malte overflater med normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke kjent om det er benyttet våtromsmaling eller lignende i rommets våtsoner.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling og overstrømning under dør. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.

Kjøkken 2. etasje 9,2 m^2 | 2. Etasje



Kjøkken i andre etasje med profilerte hvite fronter, benkeplate i mørk laminat og vaskekum i kompositt. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er frittstående stekeovn med platetopp.

Avløp og vannrør



TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Ved rask stenging av servantarmatur høres tydelig trykkslag i rørene. Dette skyldes brå trykkendring i vannrørene, ofte som følge av høyt vanntrykk eller ugunstig rørføring, og kan over tid medføre slitasje eller lekkasje. Det anbefales videre undersøkelser av vanntrykk og rørføringer dersom mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet trykkslag.

Avtrekk

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt. Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for eldre gulvkonstruksjoner.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 2 5,7 m² | 2. Etasje



Soverom i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat samt malte platekledde vegg- og himlingsflater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

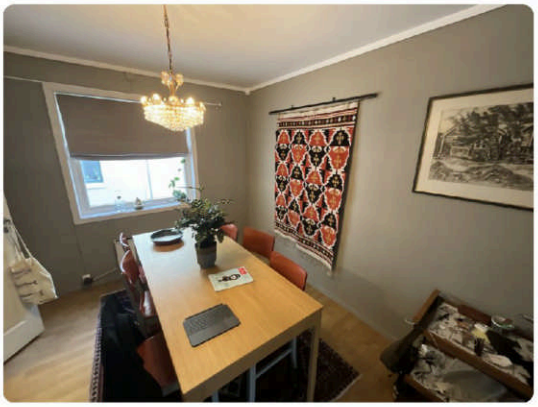
Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte over dør sikrer sirkulasjon.

Spisestue/soverom 2. etasje 10,2 m² | 2. Etasje



Spisestue i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat, malte platekledde vegg- og himlingsflater, doble innerdører mot stue og tilkomst fra kjøkken.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt. Det er registrert noe knirk i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue 2. etasje 16,3 m^2 | 2. Etasje



Stue i 2. etasje med gulv av 3-stavs laminat, malte platekledde vegg- og himlingsflater, doble innerdører fra spisestue og trappegang samt ildsted.

Overflater – gulv

TG2

Gulv av 3-stavs laminat. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Det er registrert noe knirk, men dette anses som normalt i eldre konstruksjoner. For skjevheter i gulv, se eget punkt. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skader i gulvbelegg.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Trappegang 2. etasje 2,9 m^2 2. Etasje

Trappegang i andre etasje med malt tregulv og øvrige malte overflater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ildsteder og skorsteiner inne 2. Etasje



Frittstående vedovn i støpejern plassert i stue.

Piper og ildtsted

TG2

Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen i stue. Dette mellom pipe og brannmur ifølge tidligere tilstandsrapport. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm. Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss/sprekker.

Etasjeskiller 2. Etasje

Skjevheter måles med laser i minst to relevante rom pr. etasje. Målingene utføres som stikkprøver i de utvalgte rommene og tilstandsgrad settes basert med bakgrunn i krav til avvik i NS3600:2018. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten å flytte på tunge møbler som senger, skap, sofa mm.

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG3

Skjevheter ble målt i stue og spisestue. Det er ikke målt skjevheter i andre rom. Det er målt over 30 mm høydeforskjell. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2018.

Mellomgang 3. etasje 1,9 m^2 3. Etasje

Mellomgang i 3. etasje med 3-stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til etasjens soverom og loft/boder.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 3 6,4 m^2 3. Etasje



Soverom/oppholdsrom med 3-stavs laminat og malte flater av panel og tapetsert platekledning. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 4 5,9 m^2 | 3. Etasje



Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av panel og tapetsert platekledning.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Innvendige trapper



Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre. Dette er en samlet vurdering for trappene.

Innvendig Trapp

TG2

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen til loft har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m og er svært bratt. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Tilstandsgrad er stort sett basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Vannrør

TG2

Kobberrør på kjøkken er fra 2000, mens øvrige rør har ukjent alder. Det er ikke registrert avvik. Vannrørene er trolig mellom 25 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Hovedstoppekran er plassert på baderom i 2 etasje og er funksjonstestet. Tilstandsgrad 2 gis fordi rørene faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.

Varmtvannsbereder

TG2

To varmtvannsberedere på 115 og 150 L fra 2001 ifølge tidligere tilstandsrapport. Varmtvannsberedere er eldre enn 20 år. Avvik kan oppstå. Disse er plassert på innvendig kaldt loft og er kledd inn i glava og plassert på vanntette kar. Beredere er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelene har passert 20 år.



Ventilasjon

TGIU

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom, og tilluftsventiler i vinduer. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Radon

TG2

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og målinger.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Spisestue/soverom 1. etasje: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2006. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Stue 1. etasje: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1981. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Det er registrert råte/svertesopp i karm. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på over 20 vektprosent, noe som indikerer råte. Det ble observert kondens på innsiden, trolig som følge av mangelfull ventilasjon. Forholdene bør holdes under oppsyn og årsak til fuktproblematikk bør utbedres. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet nevnte avvik.

Soverom 2: Vinduer (soverom og i mellomgang) i tolags glass med malte trekarmer fra 1976. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på ca. 9 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Vinduer er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.



Spisestue/soverom 2. etasje: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1976. Måling i karmer med hammerelektrode ga ingen utslag. Det er registrert svertesopp i karm. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og det er registrert noe svertesopp i karm.

Stue 2. etasje: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1981. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på ca. 10 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Det er registrert noe svertesopp i karm, samt avskalling av maling enkelte steder i karm. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Haspen på det ene vinduet er knukket. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og det er registrert noe svertesopp i karm.

Mellomgang 3. etasje: Takvindu med tolags glass og malte trekarmer med ukjent alder. Vindu er trolig mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom 3: Velux takvindu fra 2005 med tolags glass og malte trekarmer. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom 4: Velux takvindu med ukjent alder med tolags glass og malte trekarmer. Vindu er mellom trolig 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen trolig faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Mellomgang 1. etasje: Balkongdør i tre med tolags glass fra 2021. Normal bruksslitasje for alderen, med noe treg dørvrider.

Ytterdører vurdert til TG2

TG2

Inngangsparti: Ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder. Dør er trolig mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.

Yttervegg



Yttervegg av trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning. Det gjøres oppmerksom på at det er kun ytterkledning og synlige deler av fasaden og konstruksjonen som er kontrollert. Eventuelle skjulte skader i konstruksjonen som fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre, mangelfull dampsperre, ufagmessig utførte gjennomføringer, manglende isolering med mer er forhold som ikke kan avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg inspiseres visuelt fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Kledning

TG2

Yttervegg med liggende trekledning. Kledningen har ukjent alder, men fremstår som godt vedlikeholdt. Merk at alderen øker risikoen for slitasje og skader, og det anbefales jevnlig kontroll samt vedlikehold eller utskiftning ved behov. Det er registrert tilfredsstillende lufting og musebånd. Det er målt forhøyet fuktverdi i kledning i karmer rundt hoveddør og i overganger hvor det er begrenset avstand for lufting. Forholdet bør holdes under oppsyn, spesielt i utsatte deler av konstruksjonen slik som nevnte steder. Det er delvis ubehandlet endeved på deler av kledningen. Ved ubehandlet endeved vil regnvann og fukt suges inn i bordene som kan medføre sprekkdannelser, avskalling av maling og råteproblemer. Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet fuktverdi og mangelfull behandling av endeved i kombinasjon med ukjent alder.



Vinduer og ytterdører

TG2

Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Det er samtidig registrert fukt i karmer på flere vinduer ved måling med fuktpigg. Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik.

Yttertak



Valmet tak tekket med takstein. Tak er kun besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft hvor det er tilgjengelig og eventuelle takvinduer, ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil eller mangler på de deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Det er kun synlig yttertekking som vurderes der hvor undertekking ikke er synlig. Dette betyr at lekter, papp, vindsperre, sutak osv. ikke er vurdert.

Renner, nedløp og beslag

TG2

Renner og nedløp med ukjent alder. Renner og nedløp har trolig passert sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Nedløp føres til gate på fremsiden og til terreng i bakgården. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.



Skorsteiner over tak

TG2

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og takvindu ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein fra byggeår har passert sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.



Takkonstruksjon

TG2

Dette punktet omhandler konstruksjonsoppbyggingen besiktiget fra innvendig kaldt, luftet loft. Takkonstruksjon av tradisjonell skrå konstruksjon med takstoler/sperrer av tre og undertak av rupanel (bordtak) lagt direkte på sperrene. Merk at denne typen takkonstruksjon er mer følsom for fuktpåvirkning sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert frost/rim på undertak, trolig grunnet høy relativ luftfuktighet. Dette ble også bemerket i rapport fra 2023, da som fukt og ikke rim. Forholdet skyldes sannsynligvis utettheter og lufting i undertaket og takovergang som medfører at varmere og fuktigere inneluft kondenserer på overflatene. Forholdet bør holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis grunnet takkonstruksjonens alder er høy og grunnet nevnte forhold angående fuktighet.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking)



TG2

Tekking med ukjent alder. Tekking er trolig innenfor forventet levetid. Det kan oppstå avvik, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Se punktet "takkonstruksjon" for undertak. Det er opplyst fra eier om at Fana Blikk utførte befaring med lift i 2023, uten påviste avvik. Det gjøres oppmerksom på at store deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tekking faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet mose.

Utstyr på tak

TG2

Hele eller deler av taket mangler snøfangere. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere.

Bakgård 11,6 m^2 | 1. Etasje

Steinbelagt bakgård med tilkomst fra leilighet i plan 1 og utvendig dør.

Grunnmur, fundamenter

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er i dette tilfellet ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG2

Ingen symptomer, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er begrenset gjenværende brukstid. Det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes. Tilstandsgrad 2 gis fordi dreneringsløsningen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.

Grunnmur

TG2

Grunnmur fra byggeår. Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er grunn til å overvåke tilstanden på grunn av konstruksjonens alder. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet grunnmur har høy alder.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Terrengforhold

TG1

Dette punktet må alltid sees i sammenheng med drenering og fuktsikring. Boligen er lokalisert i et eldre boligstrøk med i hovedsak flatt terreng. Utearealene består hovedsakelig av asfalterte og steinbelagte overflater.

Vann og avløp (stikkledninger)

TG2

Stikkledninger for vann og avløp er ikke tilgjengelige for kontroll. Alder og materiale tilsier risiko for slitasje, lekkasje og tette rør. Tilstanden er ukjent, og det anbefales vurdering eller eventuell kamerainspeksjon ved behov. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og alder.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert plan 1 og plan 2. Begge skap inneholder 7 automatsikringer hver. Skap i plan 1 inneholder felles overspenningsvern på 50 A, hovedsikringer til 1. og 2. etasje på 25 A, 20 A-sikring til komfyr i plan 1, 16 A-sikring til bad/soverom og ellers 10 A sikringer til plan 1. Skap i plan 2 inneholder hovedbryter til plan 2, 20 A-sikring til komfyr, 10 A-sikringer til øvrige rom og 16 og 10 A-sikringer, med egen jordfeilbryter på 25 A, til blant annet VVB, bad mm.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Ja**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i hver etasje. Røykvarslere er lokalisert på kjøkken i både plan 1 og plan 2, men det anbefales at det monteres nærmere soverom for å sikre at et eventuelt varsel er lett å høre. Pulverapparat er tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.
Det er fremlagt ferdigattest på installering av to stk. WC, datert 22.10.1952.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakkyndig)

Befaringsdato: 10.01.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166251028

Selger 1 navn
Steinar Bøyum

Gateadresse
Sydneshaugen 6

Poststed	Postnr
BERGEN	5007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.: 38028197

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 166251028

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte riss/sprekker i gulvfliser ved dør på bad i første etasje. Tidligere tilstandsrapport (2023) antyder at det kan ha vært fuktighet i vegg på et tidligere, ukjent tidspunkt.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier (2000-2023) opplyser: Bad ble ombygget i 1. og 2. etg i 2000/2001. Røropplegg ble gjort av rørlegger, mens resterende ble gjort ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Ukjent.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Iflg tidl. eier: Rørleggerfirma monterte ny sluk på bad i 2000/2001, membran ved egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Iflg. tidl. eier: Rørleggerfirma la nye rør i 2000/2001 til bad/kjøkken.

Arbeid utført av: Ukjent.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv og vegger er skjeve da dette er et gammelt bygg fra 1800-tallet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at det ved rehablitering av huset i 2000 ble funnet musekadaver. Ikke observert noe siden den gang, og UiB, som eier tilstøtende hus, bruker firma for forebyggende arbeid mot skadedyr (mus/rotter)

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installatør i forbindelse med oppgradering i 2000/2001 av bad. Bare samsvarserklæring fra Eltel på nye målere for hver etasje.

Arbeid utført av: Ukjent.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 166251028

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser at Bergen Kommune var inne og sjekket det elektriske anlegget for en del år siden og ble funnet i orden. EL-anlegg har automatsikringer sannsynligvis oppgradert vil tro på 1980 tallet. Sikringer er derfor stort sett 10 ampere og en kan oppleve ved mye strømbelastning at de har slått seg ut, men dette skjer i høyden én gang pr. mnd.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømrerarbeid stort sett gjort i 2000/2001 ble mye gjort ved egeninnsats, av tidligere eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første etasje har vært leid ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget på 1800 tallet og har vel stort sett den samme inndeling som da. 1. og 2. etg er stort sett like med 3 rom , kjøkken og bad. På loft 2 soverom, hvor det finnes papirer fra Bergen kommune fra 1949 som viser at loftsrom har vært benyttet som soverom minst helt tilbake til den tid. På loftet var det såkalt pikerom og hvor det var lagt opp vann og vask, men det siste ble fjernet i 2000/2001. Iflg tidl. eier har brannvesen vært på befaring i alle rom og det finnes ingen pålegg.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Det er planer om utvidelse av eksisterende HF-bygg, men siden dette er på parkeringsplassen ved Vinjes gate vil det i liten grad påvirke Sydneshaugen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: UiB eier flere av byggene i området, og de vurderer å selge noen av disse, men jeg tror ikke dette er avklart enda.

Document reference: 166251028

Tilleggskommentar

Hvitevarer (kjøleskap, komfyr, oppvaskemaskin og vaskemaskin) følger med. Disse fungerer fint, men avtrekksviften på komfyren i andre etasje fungerer ikke på alle trinn.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166251028

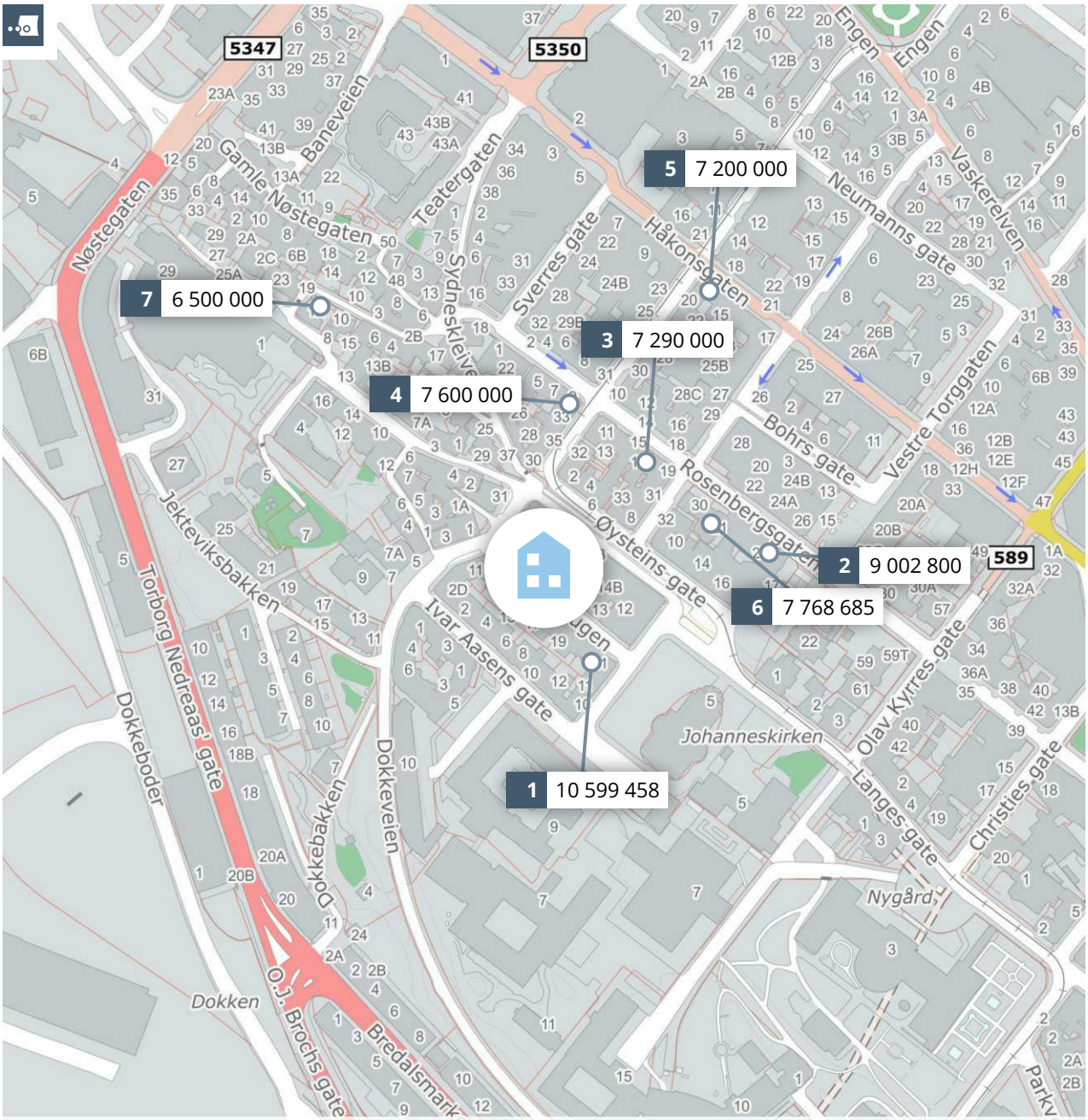
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Bøyum	8e79c2e6dcddcd006c41 d19d8927d1b8dc5960a1	06.01.2026 18:03:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166251028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
SYDNESHAUGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 17.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sydneshaugen 6, 5007 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 164 BNR 494 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SYDNESHAUGEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	67 568
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1880

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasje	3

Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sydneshaugen 21 112 m² 1899 4. etg 4 sov	03.06.2024	10 590 000	**10 590 000**	9 458	10 599 458	**94 638**
2	Rosenbergsgaten 25 121 m² 1913 4. etg 3 sov	21.05.2024	8 490 000	**8 950 000**	52 800	9 002 800	**74 403**
3	Rosenbergsgaten 17 90 m² 1900 3. etg 3 sov	04.03.2025	7 290 000	**7 290 000**	0	7 290 000	**81 000**
4	Rosenbergsgaten 9 100 m² 1898 3. etg 2 sov	19.10.2025	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**76 000**
5	Håkonsgaten 13 111 m² 1917 - etg 3 sov	05.07.2024	6 990 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**64 865**
6	Rosenbergsgaten 21 104 m² 1898 5. etg 4 sov	24.09.2025	7 630 000	**7 600 000**	168 685	7 768 685	**74 699**
7	Dragefjellsbakken 10 63 m² 1850 1. etg 2 sov	04.06.2025	6 490 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**103 175**

Boligens standard er ok. Eldre Bergenshus med behov for noe oppgradering.

Lokal beliggenhet er å anse som meget god. Her bor man på Sydnes i enveiskjørt gate med Johannes kirken på ene siden og Kolonialen på den andre. Gangavstand til alt man måtte trenge.

Megler mener verdi er kr. 7.500.000,-.

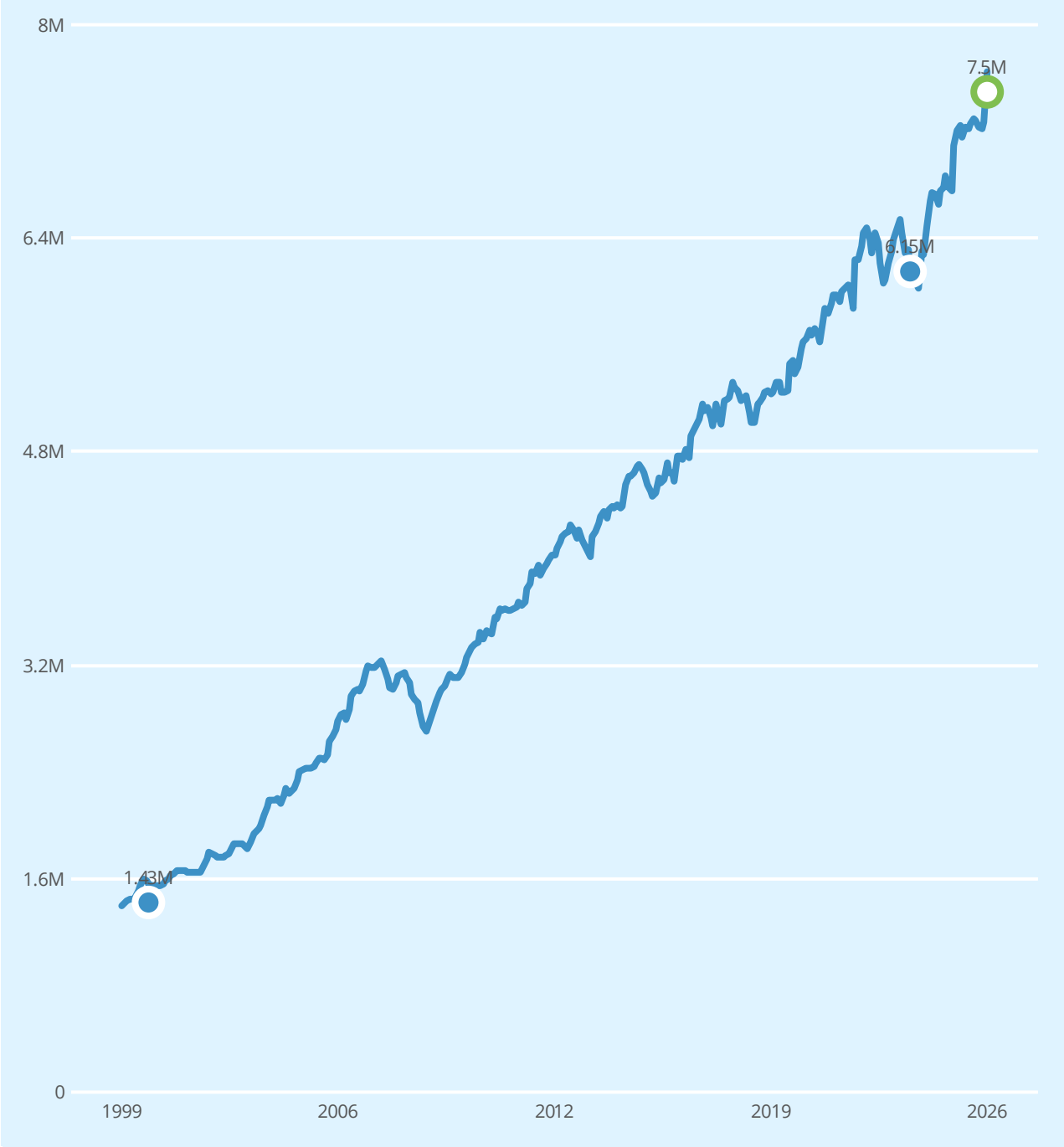
Megler har ikke kontrollert byggesak for eiendommen og kan ikke garantere at alle rom, hybler, leiligheter o.l. er godkjent for dagens bruk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.09.2023	20.09.2023	13.10.2023	5 690 000	6 150 000	0	6 150 000
05.07.2000		05.07.2000	-	1 425 000	-	1 425 000

Leiligheter til salgs i 5007 BERGEN nå

7
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 018 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i 5007 BERGEN siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

6.4M
6.2M
6.0M
5 977 000 Salgspris i snitt
5 787 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 461 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

82 002 Bergenhus bydel i snitt siste 6 mnd

67 568 Sydneshaugen 6 Totalpris 7 500 000

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 6 Sydneshaugen

at det av herr Einar Sæhle v/herr Hans Svanevik

under 18/7 1952 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

installering av 2 stk. W.C.

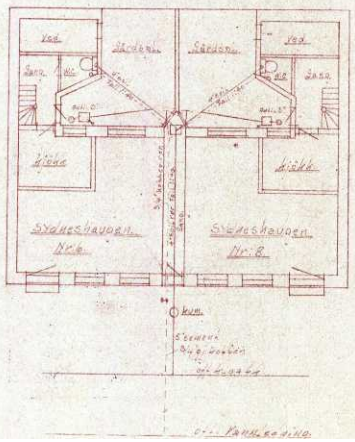
Bygningssjefen i Bergen den 22. oktober 1952

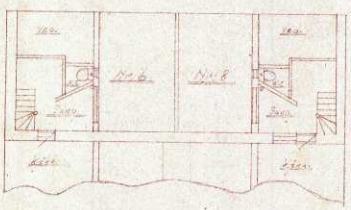
Gebyr til bykassen kr. 5,-
betalt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

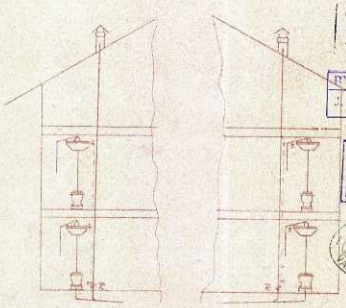
Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

2000. 3-51. J.D.B A.s





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 AUG 1962 satte betingelser
BERGEN DEN 24 AUG 1962 19
ATTESTERES



MOTTATT
19 JUL 1962
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 11441
1962

MOTTATT
22 JUN 2
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS
Nr 1042 '52

Tastelerino av vannklosetter i
Svanes haugen nr: 6 for I. Sal.a.

Fl.a Mål 1:100

Kontrollnemnda
Avdeling for fast eiendom

U T S K R I F T

av

ST. B. B. 14 JUNI 1949 Jnr. 10744 1949

MØTEBOKEN FOR KONTROLLNEMNDA FOR FASTE EIENDOMMER I BERGEN.

År 1949 den 1.juni holdt Kontrollnemnda, avd. for faste eiendommer i Bergen, møte under ledelse av formannen, o.r.sakfører E.M.Martens. Tilstede foruten formannen var bakeribestyrer Nils Hovland og murmester Hans Olsen.

Der ble behandlet:

Sak nr. 134/1949.

Takst over eiendommen Sydneshaugen 6 i Bergen tilhørende Ruth Omdahl. Nemnda har foretatt befaring av eiendommen i nærvær av fru Sæhle. Eieren var varslet til befaringen.

D e r fremlas:

Søknad av 20.mai 1949.

Eiendommens grunnareal er 68.51 m2 hvorpå er oppført et 2 etasjes tre-hus uten kjeller beliggende til gate.

Huset inneholder:

1. etasje: 2 værelser og kjøkken.
2. " : 2 værelser, kabinett og kjøkken.
Loft : 1 kvistværelse med kjøkken.

Leien er pr. 8.april 1940 oppgitt til kr. 1080.- pr.år.

Skattetaksten er kr. 14.000.

Eiendommen er alminnelig bra vedlikeholdt. Der er ikke innlagt vannklosett.

Eiendommen takseres i dens nåværende tilstand.

Taksten settes enstemmig til kr. 16.000.

V e d t a k:

I medhold av Kgl. res. av 19.desember 1947, jfr. lov av 30.juni 1947 om prisregulering m.v. settes prisen for eiendommen Sydneshaugen nr. 6 i Bergen til kr. 16.000 - seksten tusen kroner, 0/100.

E.M.Martens (s.) Nils Hovland (s.) Hans Olsen (s.)

Riktig utskrift:

o.r.sakfører

A. 31

20/8 Dagbok nr. 7164 1952

D E K L A R A S J O N.

Nuværende og senere eier av eiendommerne Sydneshaugen nr. 6 og nr. 8. Erklærer sig økonomisk og solidarisk ansvarlig for felleskloakken.

Bergen, den 18/8 - 1952.

Einar Sahle
Eier av Sydneshaugen nr. 6.

Asbjørn Eriksen
Eier av Sydneshaugen nr.8.

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverambete
som nr. let 19
Ført inn i grunnboken/personregistret.
Heftelse: anmerket med kl. 8.
Anmerket

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/494/0/0
Utlistet 05. januar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260979646	Grunneiendom	0	Ja	69,2 m²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	99,9 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	99,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	99,9 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	99,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	99,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	99,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	99,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	99,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	112 - Krav om bebyggelsesplan	99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5960000	30	BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE	3	-
8900100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	200711318
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3	-
70100000	35	BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/511	139277929-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	13.12.2024	202414665

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 05. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

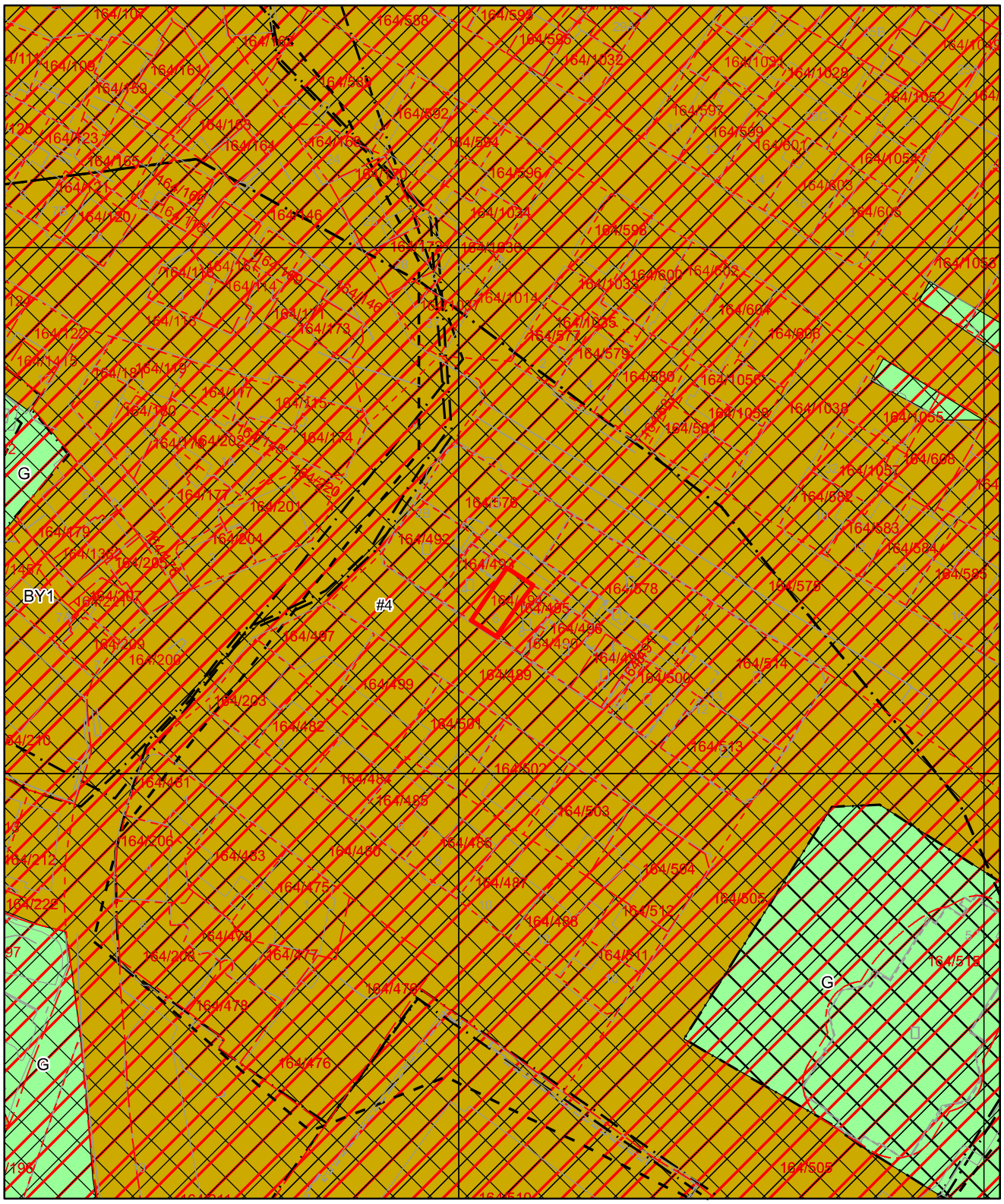
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/494/0/0
Adresse: Sydneshaugen 6

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

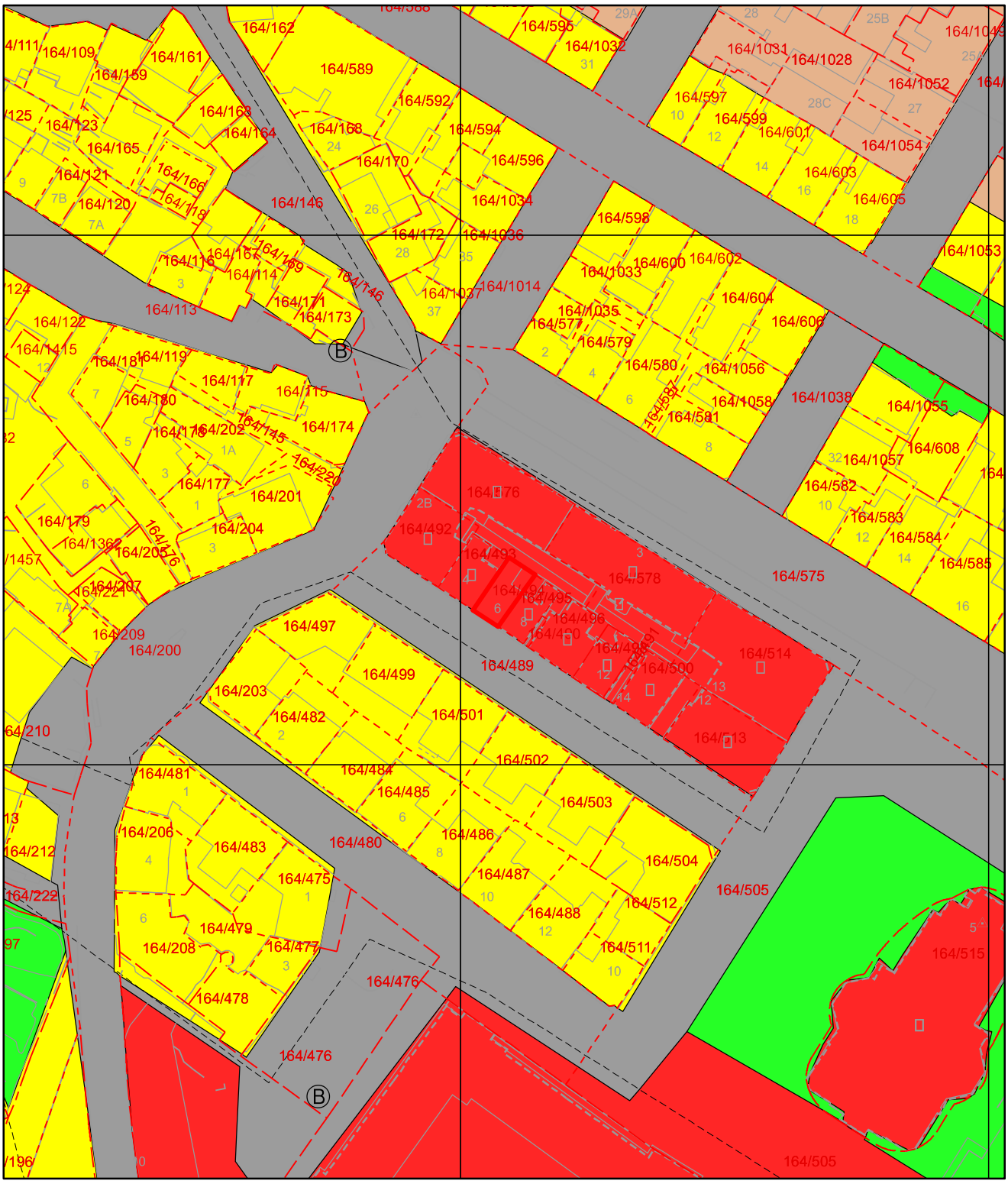
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026

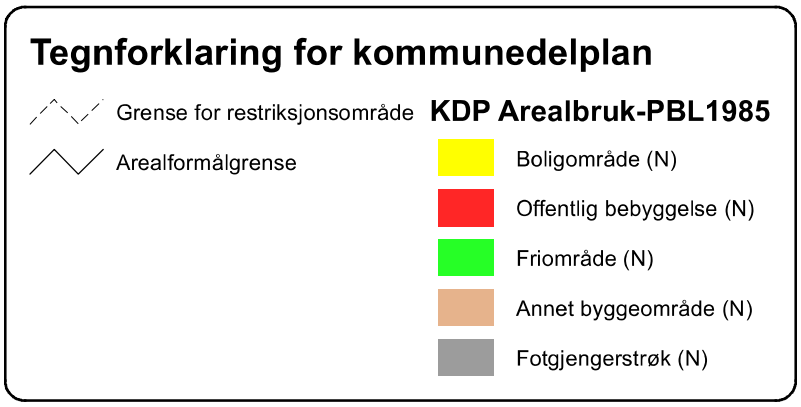
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/494/0/0
Adresse: Sydneshaugen 6

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Fotgjengerstrøk (N)

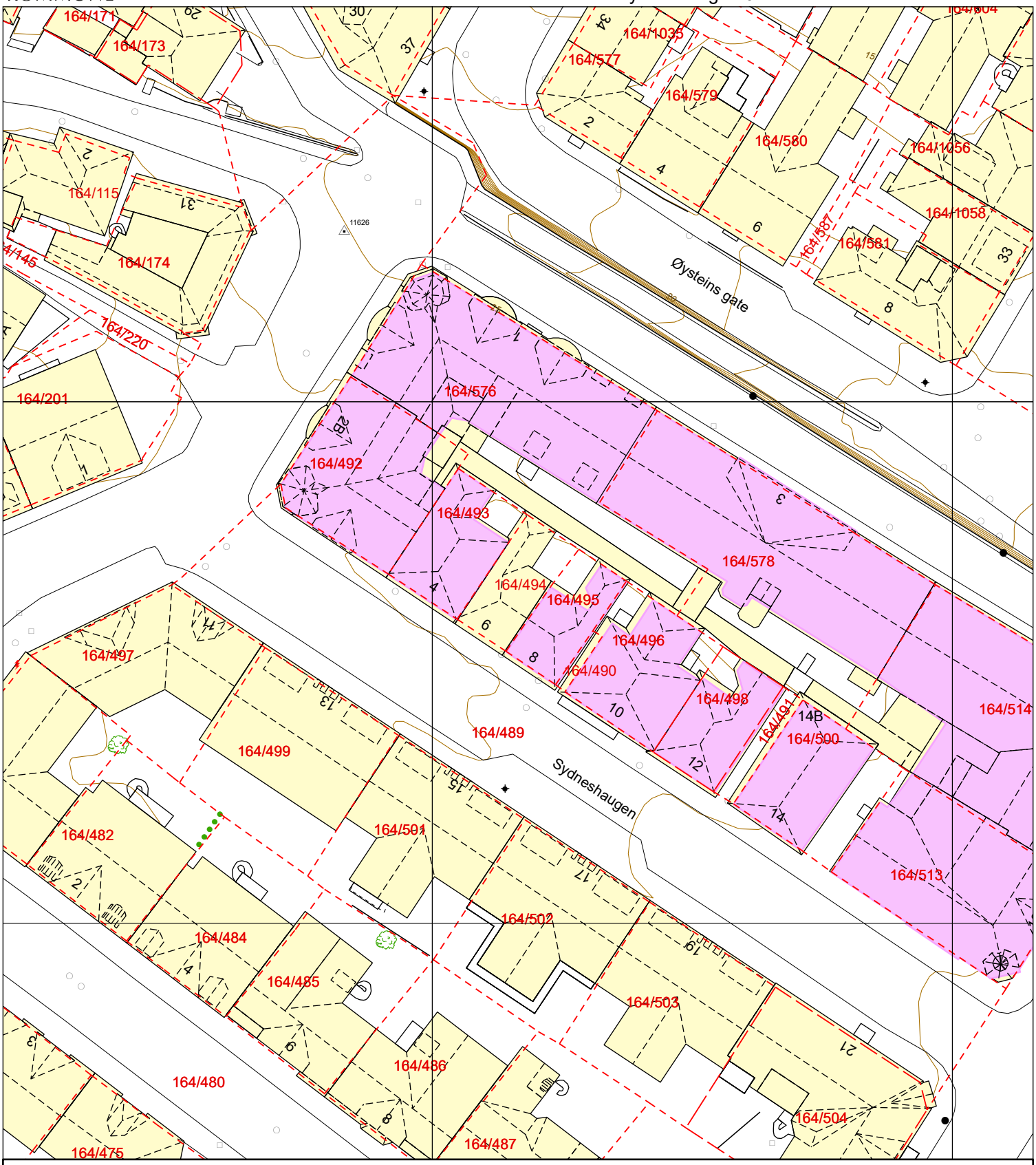
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/494/0/0
Adresse: Sydneshaugen 6

BERGEN KOMMUNE

N



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

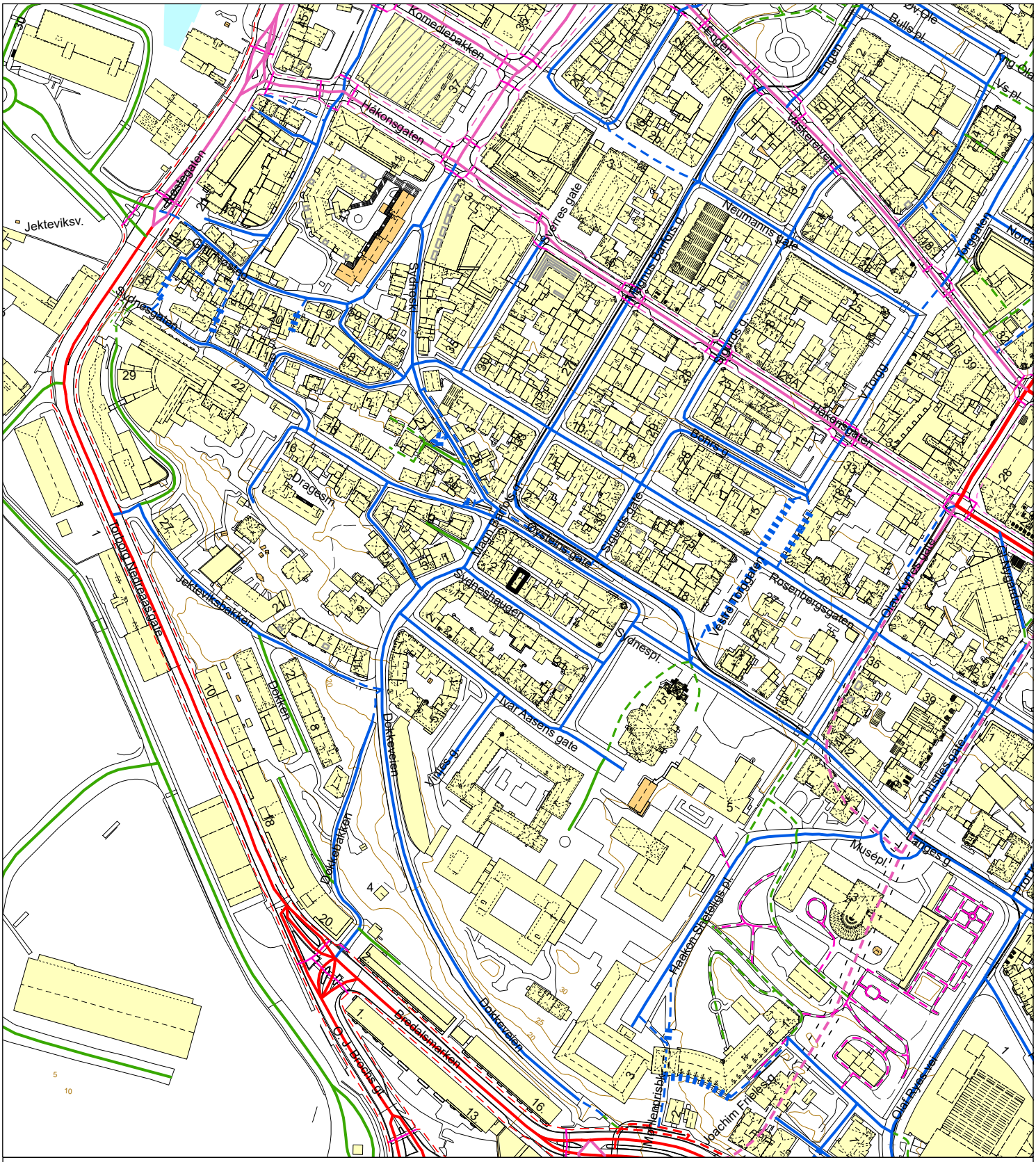
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/494/0/0
Adresse: Sydneshaugen 6

N


Komediebakken
Håkonsgaten
Nygårdsgaten
Jekteviksv.
Sydnesgaten
Sydnesplassen
Dragesm.
Jekteviksbakken
Torvalmenningsgaten
Bontelabo
Bontevegen
Bontekaien
Bontetrappa
Bontebakken
Bontevatnet
Bontelia
Bontebakken
Bontevegen
Bontebakken
Bontebakken
Bontebakken

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sydneshaugen 6, 5007 Bergen
Gnr. 164, Bnr. 494, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166251028

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
