PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

# BRENNHAUGEN 21

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Brennhaugen 21, 5231 PARADIS

BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 538

**Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 309 m²**

**Befaringsdato:** 02.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3526 **Eiendomsverdi ref nr:** XT4762

**Autorisert foretak:** Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

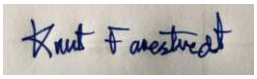
Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.

**Rapportansvarlig**



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan samt u--etasje, opprinnelig oppført i 1938. Det er opplyst at boligen ble påbygget i ca. 1985.

U-etasje inneholder: Entre/trapp, toalettrom, bad, badstue, 2 stk. boder, soverom og tv-stue.

1. etasje inneholder: Trapp/gang, vaskerom, toalettrom, tv-stue, stue, spisestue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til altan med skiferdekke på ca. 85 m² og videre adkomst til hage. Det er også utgang til hage fra vaskerom.

2. etasje inneholder: Trapp/gang, 4 stk. soverom, 2 stk. bad, omkledningsrom og bod. Kott bak knevegg (ikke målbart areal).

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Det er 2 stk. garasjer på eiendommen.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

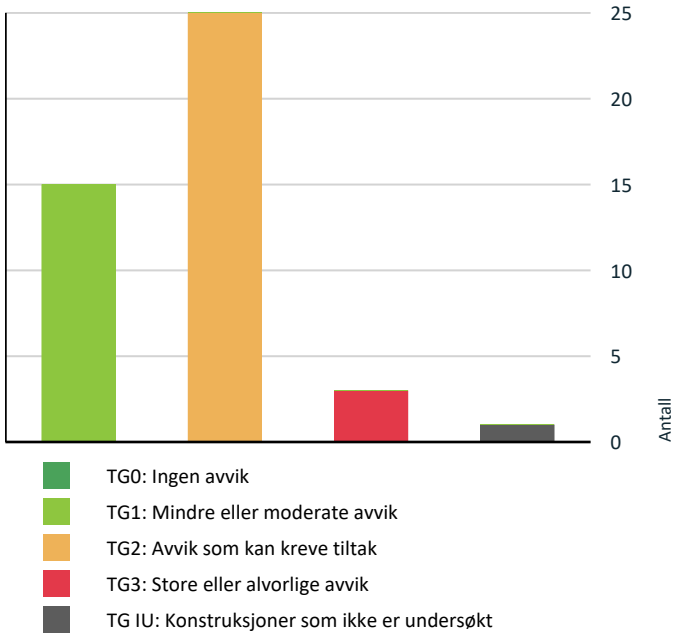
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

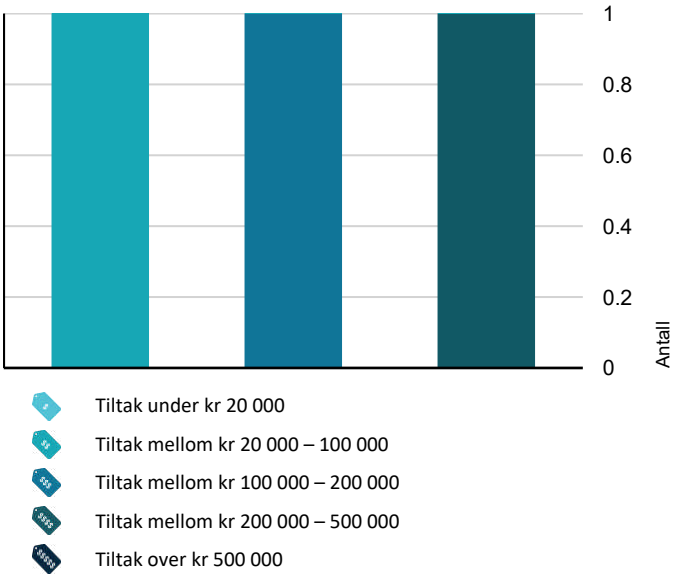
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad ", som nevnt på S.4 i apporten. Dtte for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre som eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell — Gå til side
- Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater, sanitærutstyr og avtrekk — Gå til side


### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side


### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Skorstein over yttertak — Gå til side
- Utvendig > Renner og nedløp — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Toalettrom > U-etasje > toalettrom > Overflater, sanitærutstyr og avtrekk — Gå til side
- Våtrom > U-etasje > bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > U-etasje > bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > U-etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad nr. 2 > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad nr. 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad nr. 2 > Ventilasjon — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1938

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak av tresperrer, tekket med glaserte teglstein.

Taktekking er visuelt besiktiget fra bakkeplan og eventuelt fra tilgjengelige takvinduer/luker, i henhold til gjeldende HMS-krav. Yttertekkingen er vurdert ut fra de deler som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Deler av taket kan være skjult eller ikke synlige fra inspeksjonsstedet.

Undertak, lekter og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen.
Vurderingen baseres på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier/rekvirent. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking og undertak er eldre (tekking over 18 år og undertak over 13 år, kriterier etter NS 3600 for å bli klassifisert som eldre).
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.
Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

### TG 2 Skorstein over yttertak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligen har to skorsteiner over yttertak, en oppført i tegl og en i naturstein.

Skorsteinene er kun visuelt besiktiget fra bakkeplan. Taket er ikke fysisk befart av hensyn til HMS (helse, miljø og sikkerhet).
Beslag/plakklodd og øvrige detaljer som ikke er synlige fra inspeksjonsstedet er derfor ikke nærmere kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert alders- og værslitasje på skorsteinene, med behov for vedlikehold.

Plakklodd/beslag ved overgang mellom skorstein og taktekking er av eldre dato.
Konsekvens: Videre slitasje kan medføre økt nedbrytning av skorsteinene. Eldre beslag/plakklodd gir økt risiko for utettheter og fuktinntrenging.
Tiltak: Vedlikehold av skorsteinene anbefales. Beslag/plakklodd bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov.
Årsak i dette tilfelle er værpåvirkning og aldersrelatert slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Renner og nedløp

**Beskrivelse**

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Blindloft. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord. Det er montert avfukter/ventilasjon på loftet, ifølge eier ble det installert i 2016.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risikokonstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen.
Konsekvens: Fuktskjoldene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og fører til usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Tilstanden bør følges opp med hensyn til registrerte fuktmerker. Det er montert avfukter på loftet, for å bedre luftfuktigheten.
Det er opplyst at fuktskjolder er fra før taktekking ble skiftet i 2007. Ved tegn til videre fuktskjolder bør forholdet undersøkes av et byggmesterfirma.
Årsak: Fuktskjolder kan skyldes mindre lekkasjer utenfra eller kondens som følge av luftlekkasjer fra underliggende rom.
Selv om skjoldene fremstår tørre ved befaring, kan det ikke utelukkes fukt- eller kondensproblematikk ved lave utetemperaturer.

• Kondenssperre/plast i knekott er stedvis løs.
Konsekvens: Utettheter kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens/fukt i konstruksjonen.
Tiltak: Dampsperren bør festes og tettes.
Årsak: Mangelfull innfesting/utførelse.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i 1. etasje er oppført i mur-/teglkonstruksjon med pusset og overflatebehandlet fasader, natursteinsmur og fasade parti mot nord/vest.
Yttervegger i overliggende etasje samt tilbygg er utført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Det er kun ytterfasader som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner. Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert noen riss etc. i murfasader.
Konsekvens: Riss og flikk på murfasader kan føre til fuktintrengsel i mur, og over tid resultere i fuktskader.
Tiltak: Utføre overflatevedlikehold.
Årsak er aldersrelatert.

• Eldre kledning med stedvis værslitasje og varierende overflatetilstand.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Fukt kan trekke inn i bakenliggende konstruksjoner og føre til videre skade.
Tiltak: Kledning bør videre vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe om når dette blir nødvendig.
Årsak er alder og værpåvirkning.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass vinduer i trekarmer.

**Vurdering av avvik:**
• Eldre vinduer med noe slitasje og noen punkterte glass.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon. Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan medføre dugg/kondens mellom glassene.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe om når dette blir nødvendig. Punkterte isolerglass bør skiftes. Utskifting av vinduer nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe om når dette blir nødvendig
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

## TG 1 Vinduer - Nyere

**Beskrivelse**

Isolerglass vinduer i trekarmer (fra 2022).
Noen isolerglass vinduer i pvc-karmer (fra 2016).

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør u-etasje: Beiset tredør med felt av isolerglass (nyere).
Terrassedør 1. etasje: Isolerglass i karm av trevirke (fra 2022).
Ytterdør 1. etasje: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass (fra 2006).

## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Skiferdekke og altan på ca. 85 m² med utgang fra stue.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er registrert flere løse skiferheller på dekke og muren. På undersiden av altanen er det påvist råteskader i plater og øvrige materialer. Disse materialene er visuelt avdekkende/skjermende og ikke en del av den bærende konstruksjonen, men montert for å holde arealet under tørt til lagringsformål.
Konsekvens: Løse skiferheller utgjør en risiko for snublefare (redusert brukssikkerhet) og kan føre til fuktinntrengning under hellene. Råteskadene medfører total svekkelse av de berørte platene og materialene, med fare for nedfall.
Tiltak: Løse skiferheller må løsnes, rengjøres og reetableres/festes på nytt. Råteskadede plater og materialer på undersiden må rives og skiftes ut, eller fjernes i sin helhet.
Årsak: Aldersutvikling i kombinasjon med langvarig vær- og fuktbelastning.

• Mur og fundamentering mot fjell (besiktiget fra undersiden av altanen) fremstår partivis som ustabil.
Det registreres at enkelte steiner har rast ut av konstruksjonen. Masser under del av betongmur er rast ut.
Flere av søylene har noe "provisorisk" montering.
Konsekvens: Mangelfull eller ustabil fundamentering gir risiko for setninger, forskyvninger og ytterligere strukturell skadeutvikling på overliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Det må foretas en lokal utbedring og gjenoppbygging/forsterkning av muren og fundamenter mot fjell for å sikre stabil fundamentering.
Årsak: Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse/oppmuring i kombinasjon med naturlige setninger eller frostsprengning over tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Innvendige overflater

**Beskrivelse**

1. etasje.
Gulv: 1 stavs eik parkett (fra 2013).
Vegger: Malt platekledning, malt strie.
Tak: Malt platekledning, malt panel.
- Normal bruksslitasje.
Ifølge opplysninger fra eier er parkett ikke lagt under plassbygde møbler i stue eller under kjøkkeninnredning (dette til info).

2. etasje.
Gulv: 1 stavs eik parkett (fra 2016).
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Tak: Hvite huntonitt takplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

# Tilstandsrapport

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert spor etter tidligere lekkasje oppunder takplater på ett stk soverom i 2. etasje.
Konsekvens: Forholdet har medført synlige merker på innvendige overflater.
Tiltak: Ingen tiltak vurderes nødvendig utover eventuell kosmetisk utbedring.
Årsak: Tidligere lekkasje. Det er opplyst at lekkasjen oppsto før taket ble skiftet i 2007.

## TG 2 Rom under terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

U-etasje.
Gulv: Brasiliansk skifer i entre/gang, malt betonggulv i bod, 1 stavs eik parkett resterende.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Tak: Malt platekledning, hvite huntonitt takplater.
- Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble målt ca. 18 vektprosent fukt i treverket i det åpne kontrollpunktet.

Info: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens: Forhøyet fuktighet over tid kan øke risikoen for muggsoppvekst og fuktskader.
Målingen er en stikkprøve og beskriver kun tilstanden på det kontrollerte stedet.
Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp med jevnlige kontrollmålinger og visuell kontroll.
Ved vedvarende eller økende fuktighet bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes.
Årsak: Den konkrete årsaken er ikke fastslått.

Mulige årsaker kan være fukttransport fra grunnen, kondens, sviktende drenering og/eller konstruksjonsfeil (oppbygging av innvendige påforingsvegger).

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjeller med lukeadkomst fra gulv i tv-stue. Grovstøpt mot grunn. En stk lufte ventil i mur fra krypkjeller.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon med risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
Selv om det ikke er observert tegn til skader, kan skjulte skader ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert mangelfull ventilasjon i krypkjelleren, hvor det kun er etablert én åpen ventil i grunnmuren. Det er påvist synlig fuktutslag på innvendig grunnmur, samt fuktmerker på undersiden av etasjeskillet. Ved fuktindikering ble det målt forhøyede fuktverdier i treverk og lekter oppunder etasjeskillet.

Konsekvens: Den vedvarende høye fuktbelastningen gir stor risiko for mikrobiell vekst, herunder utvikling av muggsopp, råtesopp og påfølgende svekkelser i de bærende trekonstruksjonene.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at det igangsettes ytterligere undersøkelser for å kartlegge det nøyaktige omfanget. Aktuelle utbedringstiltak som bør vurderes er:
• Etablering av ytterligere ventiler for å forbedre krypventilasjonen, alternativt installasjon av en mekanisk krypkjelleravfukter.
• Uttlegging av fuktsperre (plastfolie) på kjellergrunnen for å hindre fuktoppdrift.
• Kontroll og eventuell utbedring av utvendig drenering og overvannshåndtering langs grunnmur.

Årsak: Forholdet skyldes en generelt høy fuktbelastning i krypkjellerens mikroklima. Den primære årsaken vurderes å være en kombinasjon av utilstrekkelig luftutskifting (begrenset ventilasjon) og fuktvandring/kapillæroppsug fra grunnen og/eller gjennom uisolert grunnmur.

Forbehold: Det er ikke utført destruktive inngrep under besiktelse av krypkjelleren (dvs, det er ikke utført åpning av konstruksjoner, som stubbeloft plater ect) og det tas spesifikt forbehold vedrørende tilstanden i lukkede/skjulte konstruksjoner.

# VÅTROM

## U-ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv/vegger og hvite huntonitt takplater med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med dusjnisje med glassdør, servant med møblement og speil.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

## U-ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater med spotlights.

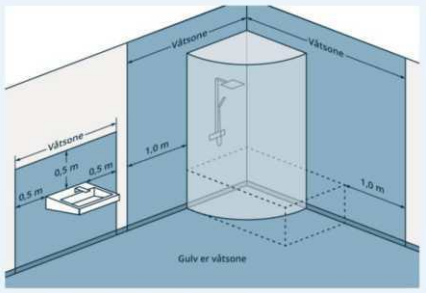
**Vurdering av avvik:**

• Hull i veggfliser etter tidligere dusjdører (silikonert).

Konsekvens: Hull i fliser kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom silikonforseglingen ikke er tett over tid.
Tiltak: Silikonforseglingen bør kontrolleres og ved behov fornyes. Ved eventuell oppgradering av badet bør hullene utbedres på en mer permanent måte.
Årsak i dette tilfelle er hull i veggfliser etter tidligere monterte dusjvegger.

• Vindu er plassert i definert våtsone.

Konsekvens: Det er ikke uvanlig at vindu eller dør er plassert innenfor definert våtsone. Slike løsninger kan fungere uten at det oppstår skader, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning av utsatte materialer.
Tiltak: Utsatte materialer bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak er prosjekteringsfeil iht. dagens TEK 17 som definerer våtsoner (som skal bestå av fuktbeskyttede materialer/overflater).



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

## U-ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Ikke tilfredsstillende fall lokalt ved sluk iht. dagens krav.

Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

## U-ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er over 22 år og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Tettesjiktet er over 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med dusjnisje med glassdør, servant med møblement og speil.

## U-ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

## U-ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra bod under trapp. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.
Mrk: Plate på bodsiden har imidlertid merker som tyder på tidligere fuktpåvirkning (plate er tørr, men har spor etter tidligere fukt), her er det opplyst at det tidligere var vanninntregning (før badet ble rehabilitert i 2003) og det ble utført tiltak utvendig som stoppet fuktinntrengsel).

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på del av gulv, malt tregulv på resterende.
Malt panel/malt platekledning på vegger og malt platekledning/hvite huntonitt takplater.
Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Avvik:
• Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk.
• Over forventet brukstid på sluk er passert.
• Ikke membran (og tregulv på del av gulvet er uegnet materiale i våtrom)
• Ingen ventilasjon.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.

Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser vegger dusjsone, malt platekledning på resterende vegger og himling.
Innfelte spotlights i himling. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, dobbel servant med møblement og speil. Elektrisk håndkletørker.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger i dusjsone. Malt platekledning på øvrige vegger og i tak. Innfelte spotlights i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Slitasje på silikonfuger i dusjsone, samt sprekker i silikonfuge i overgang mellom toalett og vegg.
Konsekvens: Slitte og sprukne silikonfuger kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og konstruksjoner.
Tiltak: Slitte og sprukne silikonfuger bør fornyes.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Fall på gulv utenfor dusjsonen er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav, mindre motfall på del av gulv (hjørne ved møbel mot dusjnisje).
Konsekvens: Mangelfullt fall kan medføre at lekkasje-/bruksvann ikke ledes effektivt til sluk, med risiko for vannansamling og vannspredning til tilstøtende arealer.
Tiltak: Utbedring krever normalt ombygging av gulvet. Dette vurderes sjelden som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør korrekt fall til sluk etableres.
Årsak: Gulvet er utført med utilstrekkelig fall mot sluk.

• Sprekk i 1 stk. gulvflis ved sluk.
Konsekvens: Sprekken kan utvikle seg og medføre ytterligere skade på flisen. Eventuell påvirkning på underliggende tettesjikt kan ikke vurderes visuelt.
Tiltak: Sprukket flis bør skiftes. Ved utskifting må det påses at underliggende tettesjikt ikke skades.
Årsak: Årsaken er ukjent. Kan skyldes bevegelser i underlaget eller mekanisk påvirkning.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, dobbel servant med møblement og speil. Elektrisk håndkletørker.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv/vegger og hvite huntonitt takplater med spotlights. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Innredet med toalett, dusj med glassdør, servant med møbel og speil.
Badet er opplyst å være fra 2003, videre opplyst at det ble i 2017 lagt nye varmekabler og gulvfliser (på eksisterende fliser).

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater med spotlights.

**Vurdering av avvik:**
• Hull i veggfliser etter tidligere dusjdører (silikonert).
Konsekvens: Hull i fliser kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom silikonforseglingen ikke er tett over tid. Tiltak: Silikonforseglingen bør kontrolleres og ved behov fornyes. Ved eventuell oppgradering av badet bør hullene utbedres på en mer permanent måte.
Årsak i dette tilfelle er hull i veggfliser etter tidligere monterte dusjvegger.

• Sprekk i 1 stk. veggflis i dusjsone.
Konsekvens: Sprekken kan utvikle seg og medføre ytterligere skade på flisen. Tettesjiktet bak flisen er ikke synlig, og eventuell påvirkning på dette kan ikke vurderes.
Tiltak: Sprukket flis bør skiftes. Ved utskifting må det utvises forsiktighet slik at bakenforliggende tettesjikt ikke skades.
Årsak: Årsaken er ikke kjent. Kan skyldes bevegelser i underlaget eller mekanisk påvirkning.

• Dør er plassert i definert våtsone.
Konsekvens: Det er ikke uvanlig at vindu eller dør er plassert innenfor definert våtsone. Slike løsninger kan fungere uten at det oppstår skader, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning av utsatte materialer.
Tiltak: Utsatte materialer bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.
Årsak er prosjekteringsfeil iht. dagens TEK 17 som definerer våtsoner (som skal bestå av fuktbeskyttede materialer/overflater).

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Tettesjiktet er over 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med toalett, dusj med glassdør, servant med møbel og speil.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon via lufteventil.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet er kun utstyrt med naturlig ventilasjon via en passiv ventil/spalteventil.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir utilstrekkelig og væravhengig luftutskifting. Dette medfører forlenget uttørkingstid etter dusjing og bading, noe som gir en vedvarende høy fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjoner. Over tid øker dette risikoen for mikrobiell vekst (mugg og sopp).
Anbefalt tiltak: For å sikre tilfredsstillende fuktutlufting anbefales det å etablere mekanisk avtrekk (f.eks. en fuktstyrt baderomsvifte). Det må samtidig påses at det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet for å oppnå fungerende sirkulasjon.

## 2. ETASJE > BAD NR. 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med høyglans fronter. Kompositt benkeplate. Kompositt vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon (se eget punkt), ventilator og kaffemaskin.
Oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i børstet stål.

Opplyst av eier at kjøkkenfronter og benkeplater ble skiftet i 2018.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke direkte funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist en mekanisk skade i form av en sprekk og et avknekt parti i hjørnet på induksjonstoppen.

Konsekvens/Risiko: Skaden medfører redusert strukturell integritet i glassflaten og øker risikoen for ytterligere oppsprekking. Det er fare for inntrenging av væske (overkok) til underliggende elektriske komponenter, noe som kan medføre elektrisk støt, kortslutning eller komponentsvikt. I tillegg utgjør skaden en risiko for kuttskader og gjør tilfredsstillende renhold utfordrende.
Årsak: Forholdet skyldes ytre mekanisk påvirkning (f.eks. støt eller slag fra kjøkkenutstyr).

# Tilstandsrapport

## TOALETTROM

### U-ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Lufteventil. Spotlghts i tak.
Innredet med toalett, servant med overhengende speil og belysning.
Normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrommet er kun utstyrt med naturlig ventilasjon via en passiv ventil.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller tilrettelagt for kontrollert tilluft (f.eks. luftespalte i dør/terskel).

Årsak: Bygningen er oppført etter en eldre byggeskikk (byggeår) hvor naturlig ventilasjon var standard løsning for denne typen rom.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir begrenset og variabel luftutskifting som er avhengig av uteklima og temperaturforskjeller.
Dette kan medføre redusert luftkvalitet og utilstrekkelig fjerning av lukt og eventuell overskuddsfuktighet.
Anbefalt tiltak: Det er ingen umiddelbar funksjonssvikt, men for å heve komforten og sikre stabil luftutskifting anbefales det
å etablere mekanisk avtrekk (avtrekksvifte). Det bør samtidig etableres en tilfredsstillende tilluftsåpning for å sikre luftgjennomstrømning.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

**Beskrivelse**

Malt tregulv, malt platekledning på vegger.
Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning.
Normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert at toalettrommet mangler ventilasjon.

Konsekvens: Manglende ventilasjon medfører stagnert luft og ingen luftutskifting. Dette resulterer i dårlig inneklima, opphopning av lukt
og økt risiko for kondensdannelse på kalde overflater, spesielt ved hyppig håndvask eller temperaturforskjeller.
Anbefalt tiltak: Det kreves tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk (f.eks. en baderomsvifte
ført ut av yttervegg eller over tak).
Det må samtidig påses at det etableres en tilfredsstillende tilluftsåpning (f.eks. spalte i dør/terskel) for å oppnå nødvendig luftgjennomstrømning.
Årsak: Forholdet skyldes mangelfull utførelse, hvor det ikke er etablert tilfredsstillende ventilasjonsløsninger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

### U-ETASJE > BADSTUE

#### Badstue - Ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Belegg på gulv, panel på vegger og himling. Innredet med Harvia badstueovn (fra 2022).
Badstuen er av eldre dato.

Merknad/Avgrensning:
Det er registrert en badstue i boligens u-etg. Rommet faller utenfor virkeområdet til forskrift til avhendingslova
(og/eller gjeldende bransjestandard for tilstandsrapport) og er kun registrert som en opplysning.

Badstuen er ikke tilstandsvurdert, funksjonstestet eller teknisk kontrollert av takstmannen.
Dette gjelder spesielt for skjulte konstruksjoner, ventilasjonsforhold bak panel, samt den elektriske badstueovnen med tilhørende styringspanel.

Rommet beskrives kun ut fra en overfladisk, visuell observasjon.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod u-etasje.
Waterguard (lekkasjesikring) er plassert på kjøkken.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

### TG 1 Innvendige vannledninger - plastrør

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system til 1 stk bad i 2. etasje (bad fra 2016).
Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsledninger av støpejern i deler av boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

### TG 1 Innvendige avløpsrør - plastrør

**Beskrivelse**

Avløpsledninger og sluk av plast i deler av boligen.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon i stuene og på kjøkken i 1. etasje, utover mulighet for lufting via vinduer.

Konsekvens: Oppholdsrom som mangler ventilasjon gir dårlig luft med høyt CO2-nivå og fare for økt luft fuktighet.
Kan føre til helseplager som hodepine og tretthet, videre fare for mugg ect.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral (gassanlegg)

**Beskrivelse**

Gasspeis i stue med utvendig gasstank.
Gassanleggets tekniske tilstand og funksjon er ikke tilstandsvurdert.
Det er opplyst at det er utført service for installasjonene i.h.h.t anbefalte intervaller.
Tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder og intervaller for service.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

287 L varmtvannstank er plassert i bod u-etg.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer (målersikringer type eldre skrusikringer) plassert i bod u-etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken 1. etasje.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Det ble montert ny innmat i sikringsskap i u-etasje i 2018. Det ble foretatt omlegging av noen kabler og stikkontakter i 2016.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

# Tilstandsrapport

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale el tilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

## ⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Utvendige trapper/murer:
Noen utvendige trapper/murer tilfredstiller ikke dagens krav for rekkverk.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Altan:
Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er ca 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø:
Takhøyde i u-etasje er på ca. 232 - 239 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate):
Tv-stue i u-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen vesentlige tiltak. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

Rømningsvei:
2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Konsekvens: Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann.
Tiltak: Godkjent rømningsvei må etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det mangler, eller det er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av såle og grunnmur tilsvarende dagens standard. Det er stedvis registrert noe forhøyet fuktighet på innvendige mur-/gulvflater (se også punkt «Rom under terreng» og «Krypekjeller»).

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon).

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong/sparestein, samt del med gråstein.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

**Vurdering av avvik:**
• Det er observert noen riss og flikk på grunnmur.
Konsekvens: Riss kan føre til fuktinntrengsel gjennom mur.
Tiltak: Forholdet bør følges med på. Riss bør flikkes/tettes og overflatebehandles.
Årsak for riss er sannsynligvis rystelser og/eller mindre setninger.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning ved grunnmur.
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Årsak: Mangelfull bortledning av takvann.

• Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.
Konsekvens: Manglende eller ukjent fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner.
Tiltak: Fuktsikring av grunnmur bør etableres hvis drenering på et senere tidspunkt skal utskiftes.
Årsak er konstruksjon og byggeskikk fra byggeår, som ikke tilfredstiller dagens byggeskikk.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje nr.1

**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Garasje på 24 m²

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje nr. 2

**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Garasje på 17 m²

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

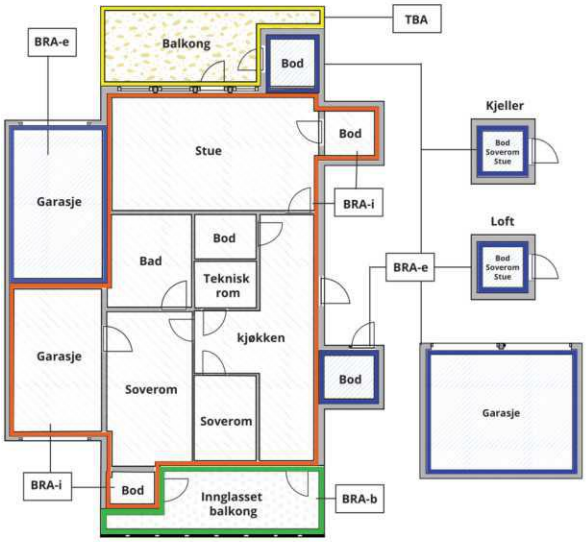
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| U-etasje | 76 | | | 76 | |
| 1. etasje | 134 | | | 134 | 85 |
| 2. etasje | 99 | | | 99 | |
| **SUM** | **309** | | | | **85** |
| **SUM BRA** | **309** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| U-etasje | Entré/trapp, toalettrom, bad, badstue, 2 stk. boder, soverom, tv-stue | | |
| 1. etasje | Trapp/gang, vaskerom, toalettrom, tv-stue, stue, spisestue, kjøkken, fra stuen er det utgang til altan med skiferdekke og videre adkomst til hage. det er også utgang til hage fra vaskerom | | |
| 2. etasje | Trapp/gang, 4 stk. soverom, bad, bad nr. 2, omkledningsrom, bod, kott bak knevegg (ikke målbart areal) | | |

**Kommentar**

Arealer pr rom:

U-etasje.
- Entre/trapp 18,00 m²
- Toalettrom 1,90 m²
- Bad 2,70 m²
- Badstue 2,80 m²
- Bod 8,80 m²
- Bod 2,40 m²
- Soverom 16,00 m²
- TV-stue 18,10 m²

1. etasje.
- Trapp/gang 21,10 m²
- Vaskerom 7,00 m²
- Toalettrom 1,70 m²
- TV-stue 14,60 m²
- Stue 35,10 m²
- Spisestue 22,60 m²
- Kjøkken 27,30 m²

- Altan/skiferdekke ca. 85,00 m² (TBA)

2. etasje.
- Trapp/gang 15,10 m²
- Soverom 22,00 m²
- Soverom 12,50 m²
- Soverom 19,20 m²
- Soverom 10,80 m²
- Bad 7,10 m²
- Bad 4,00 m²
- Omkledningsrom 1,70 m²
- Bod 2,60 m²
- Kott bak knevegg (ikke målbart areal).

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

## Garasje nr.1

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 24 | | 24 | |
| **SUM** | | **24** | | | |
| **SUM BRA** | **24** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

## Garasje nr. 2

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 02.9.2026 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
| | Annikken Magelssen Greve | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 13 | 538 | | 0 | 1020 m² | | Eiet |

**Adresse**
Brennhaugen 21

**Hjemmelshaver**
Greve Annikken Magelssen, Greve Jan Jansønn

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant | 02.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 02.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 02.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen | Oppdragsnr. | 74260499 |
| Addresse | Brennhaugen 21 | | |
| Postnr. | 5231 | Sted | PARADIS |
| Selgers navn | Jan Jansønn Greve | | |
| Selgers navn | Annikken Magelssen Greve | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1995

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

31 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

21394344

### Våtrom

Initialer selger:
J J
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Liten sprekk i flis ved sluk i bad til hovedsoverom i 2 etg

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt bad i u-etasje og i 2 etasje i 2003. Videre, nytt bad tilknyttet hovedsoverom i 2016.Også lagt nye fliser på badegulv i u-etasje og 2 etsasje i 2017

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Se vedlegg

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Er beskrevet over

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Se kvittering over

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye varemekabler, lys med mer

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se vedlegg

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Lagt nytt vann og avløp i underetasje i 2003 ifbm nytt bad. Lagt nytt avløp bad 2 etasje i 2003. Lagt nytt vann og avløp bad tilknyttet hovedsoverom i 2 etasje i 2016

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se tildigere vedlegg våtrom

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ikke etter taket ble skiftet i 2007

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tak ble skiftet i 2007

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se kvittering

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Enkelte risser i utvendig mur, se tilstandsapport

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye vinduer i 1 etasje i 2022, nye vinduer i 2 etasje 2016. Nye terassebord i 2017

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Se vedlegg

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Dette ble gjort av tidligere eier, tror det ble gjort i 1987,(byggetillatelse forelå høsten 1985) men vet ikke i detalj

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny innmat i sikringsskap

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

se vedlegg

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har tidvis vært noe mus, rotter utendørs i vårt område(ikke spesifikt for vår eiendom) Det er satt ut 2 åtekasser fra Pelas som har hjulpet. Står også en åtekasse i blindkjeller.. Har ikke vært aktivitet der på flere år ihht Pelas.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gjør oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke omfatter vurdering av garasjene. I "gammel" garasje er det en del løs murpuss i vegger og tak. I "nyere" garasje er det en skjevhet på høyre side av fasaden i front av garasjen

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J J
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

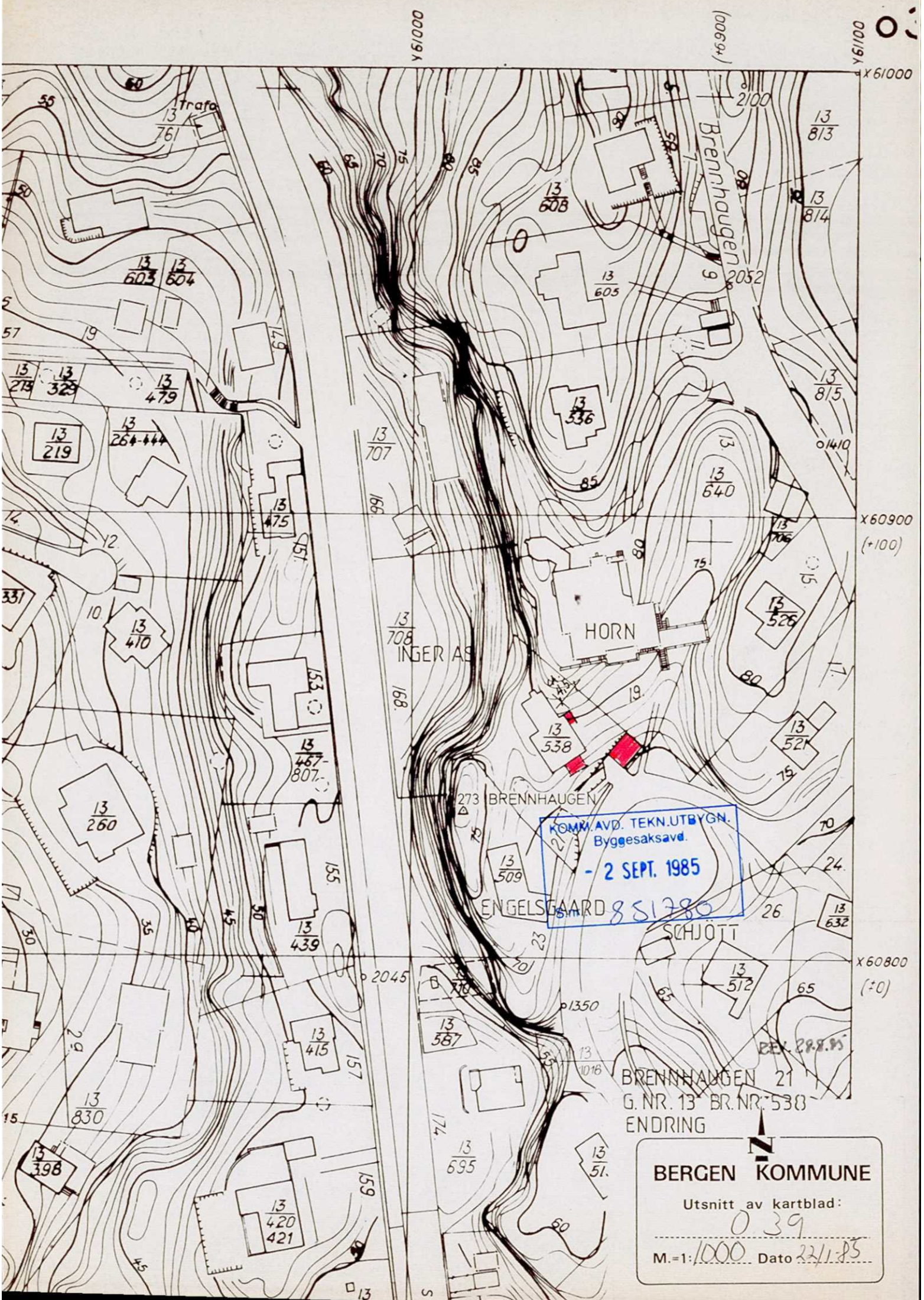
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

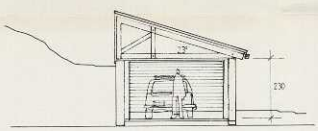
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 15.09.2026 |
| Signert av | *Jan Jansønn Greve* |
| Signert av | *Annikken Magelssen Greve* |

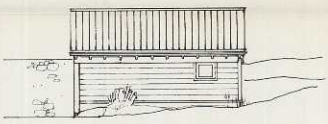
Initialer selger:
J J
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Trafo
Brennhaugen
HORN
INGER AS
273 BRENNHAUGEN
ENGELSGAARD
SCHJØTT
KOMM. AVD. TEKN.UTBYGN.
Byggesaksavd.
- 2 SEPT. 1985
BRENNHAUGEN 21
G.NR. 13 BR.NR. 530
ENDRING
BERGEN KOMMUNE
Utsnitt av kartblad:
039
M.=1:1000 Dato 22/1-85

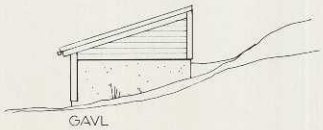



SNITT/FASADE

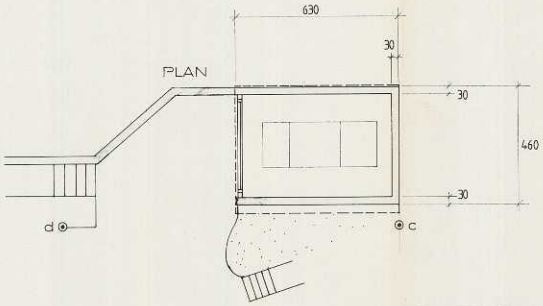


FASADE MOT VEI

BAKFASADE



GAVL




KOMM. AVD. TEKN. UTBYGN.
Byggesaksavd.
- 2 SEPT. 1985
Sak nr. 851780

**GREVE ISDAHL**
BRENNHAUGEN 21

| MÅL | SIGN. | ORDRE | DATO |
|---|---|---|---|
| 1:100 | | | 23.8.85 |

| | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|
| A | diverse | 30.8 85 |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

# GARASJE

PLAN, SNITT, FASADER

TEGN. NR. **920** A

ARKITEKTER MINAL METTE OG MORTEN MOLDEN

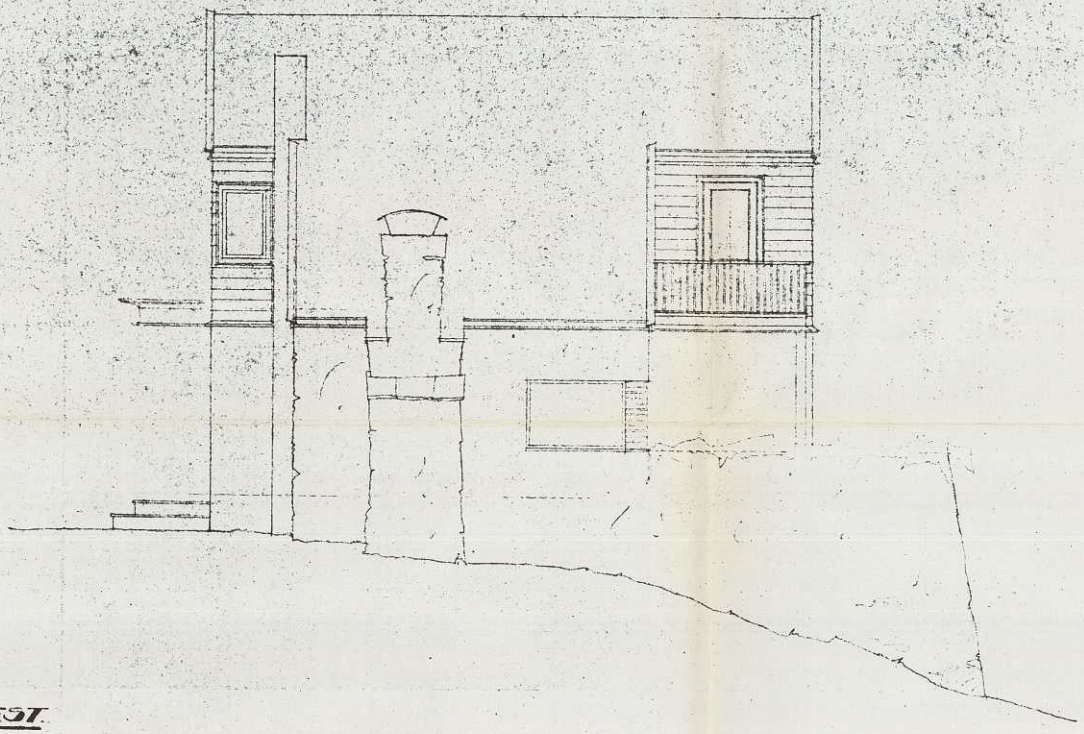
4

ENEBOLIG I STORETVEIT HAVEBY

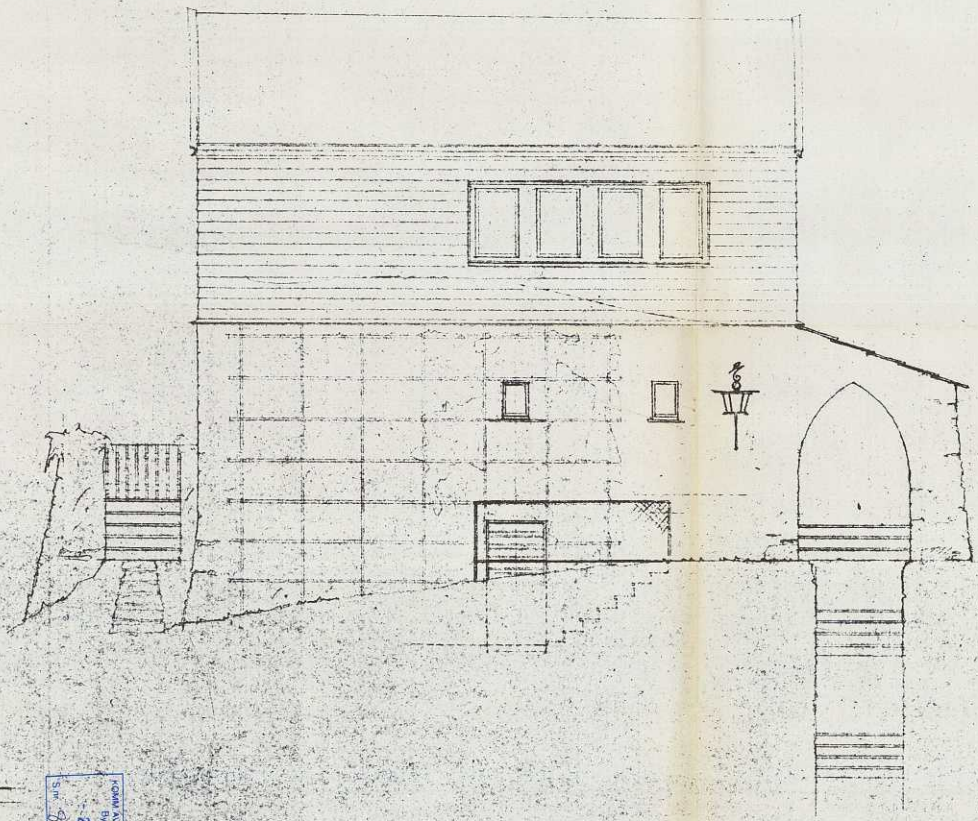
FOR

HR. O.R. SAKFÖRER ERLING EKELUND

MÅL: 1:50



NORD-VEST



SYD-ÖST

KOMM. ADS. TEKN. UTBYGN.
Bygesaksavd.
2 SEPT. 1985
S.m. 8 51780

BERGEN JUNI 1938

ARKITEKT M.N.A.L.

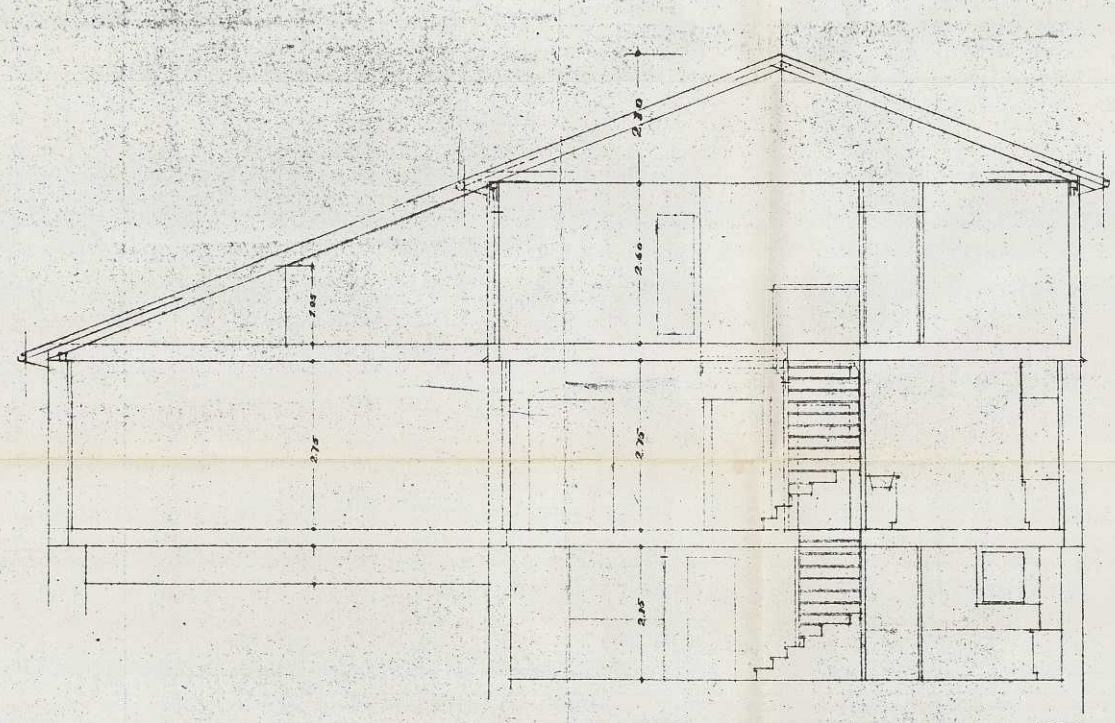
1

# ENEBOLIG I STORETVEIT HAVEBY

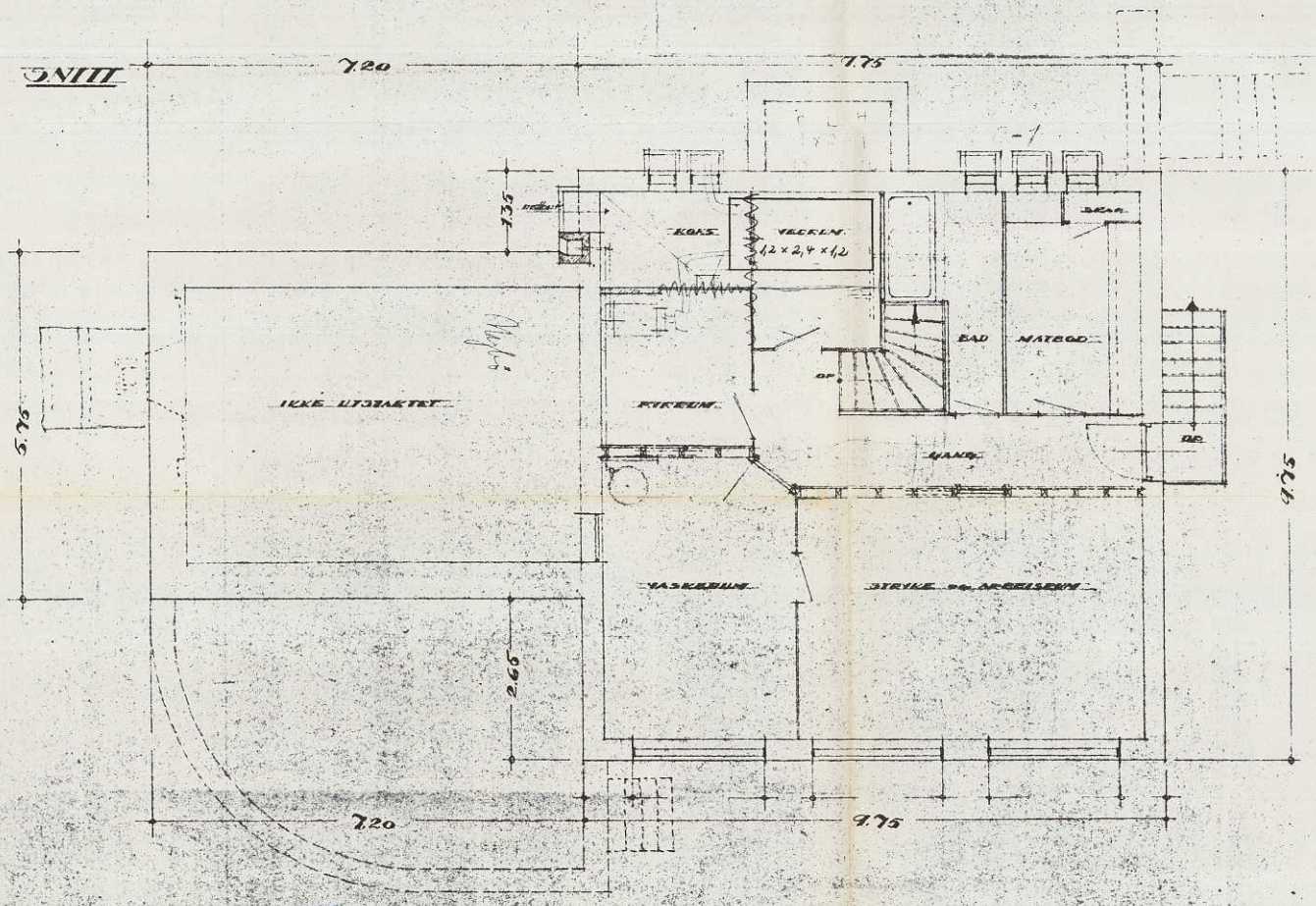
FOR

## HR. O.R. SJAKFØRER ERLING EKELUND

MÅL 1:50




SNITT




KJELLER

BERGEN JUNI 1938

ARKITEKT MNAL

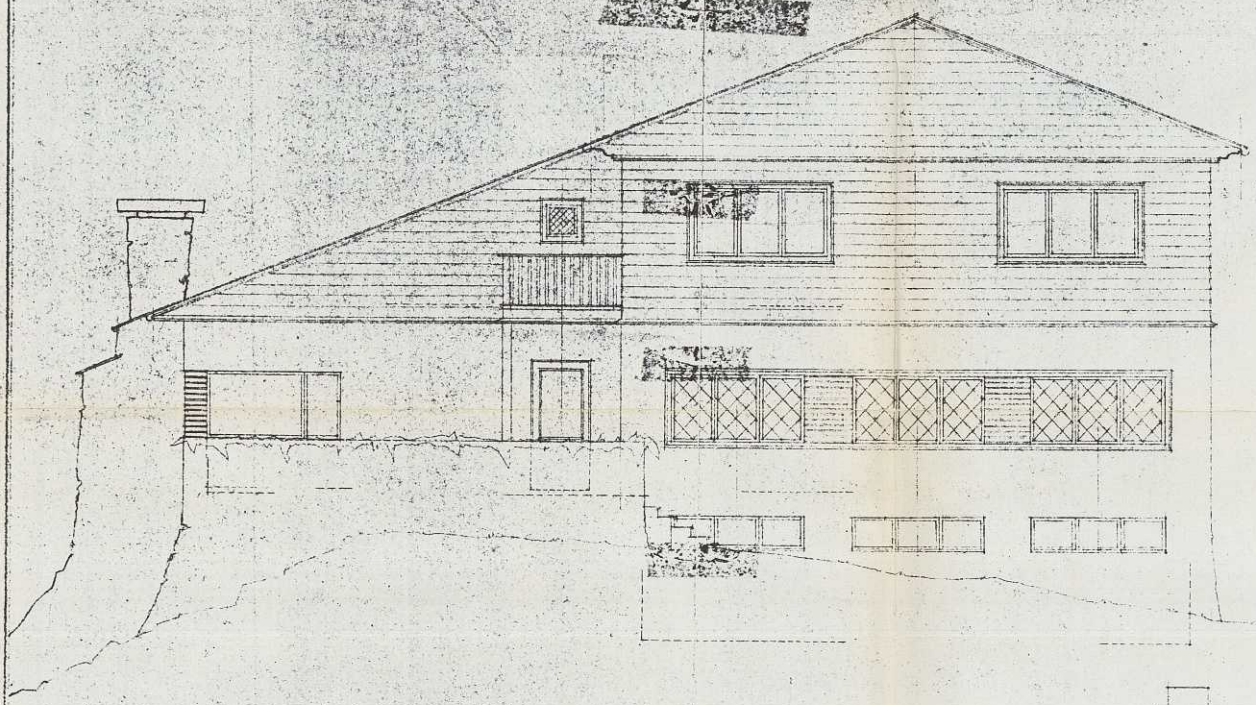
2

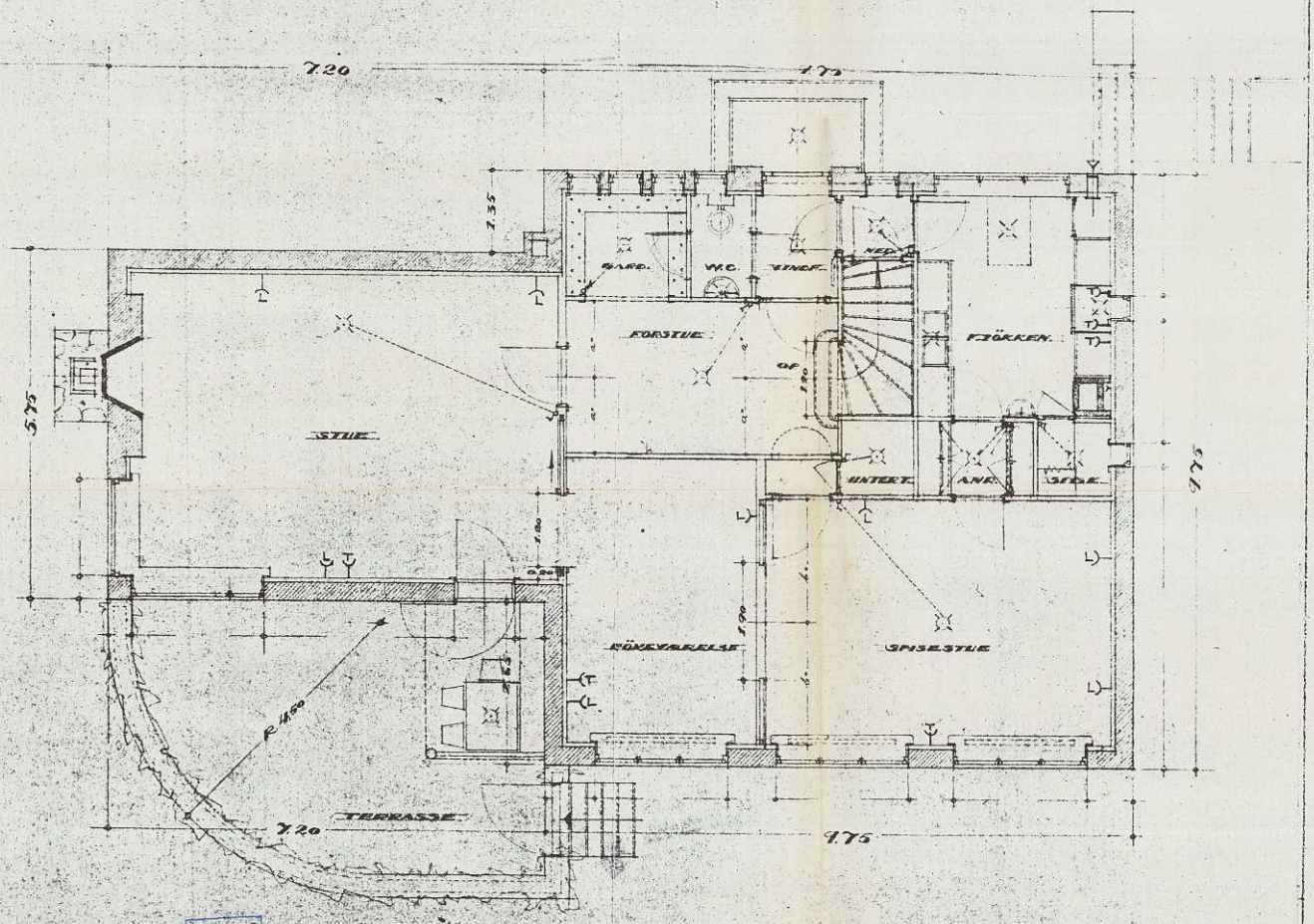
# ENEBOLIG I STORETVEIT HAVEBY

FOR

## HR. O.R. SAKFØRER ERLING EKELUND

MÅL: 1:50






1STE ETASJE

BERGEN JUNI 1938

ARKITEKT M.N.A.L.

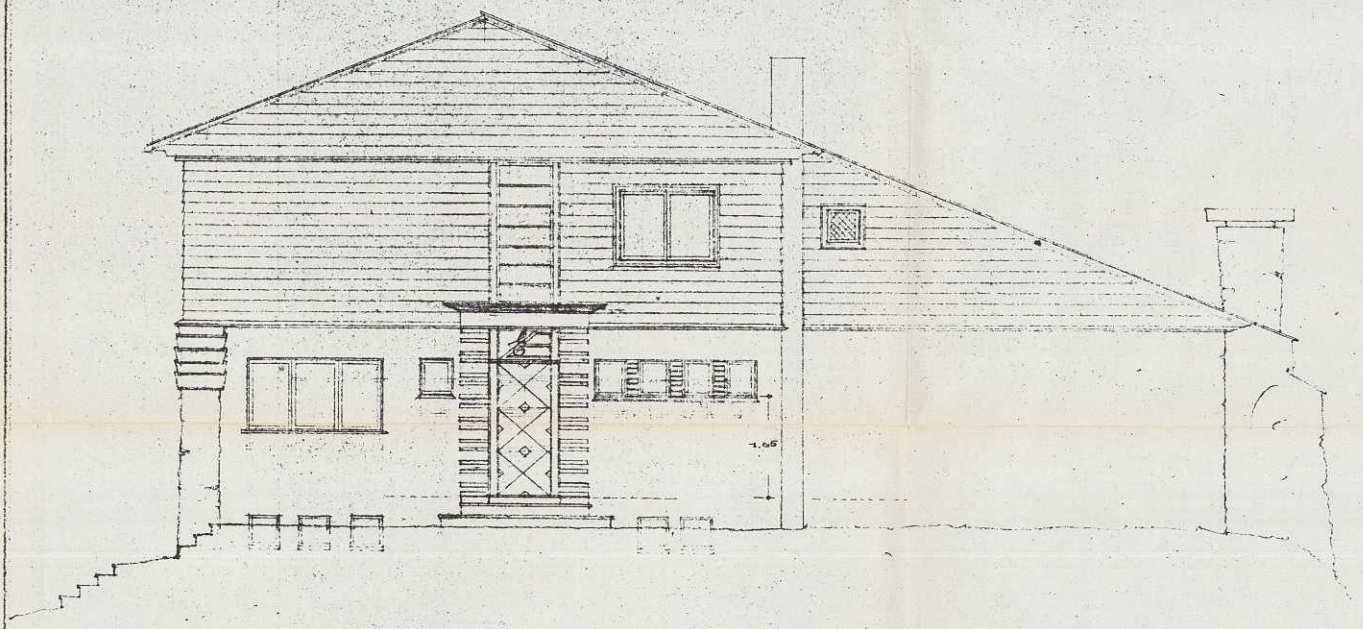
3

ENEBOLIG I STORETVEIT HAVEBY

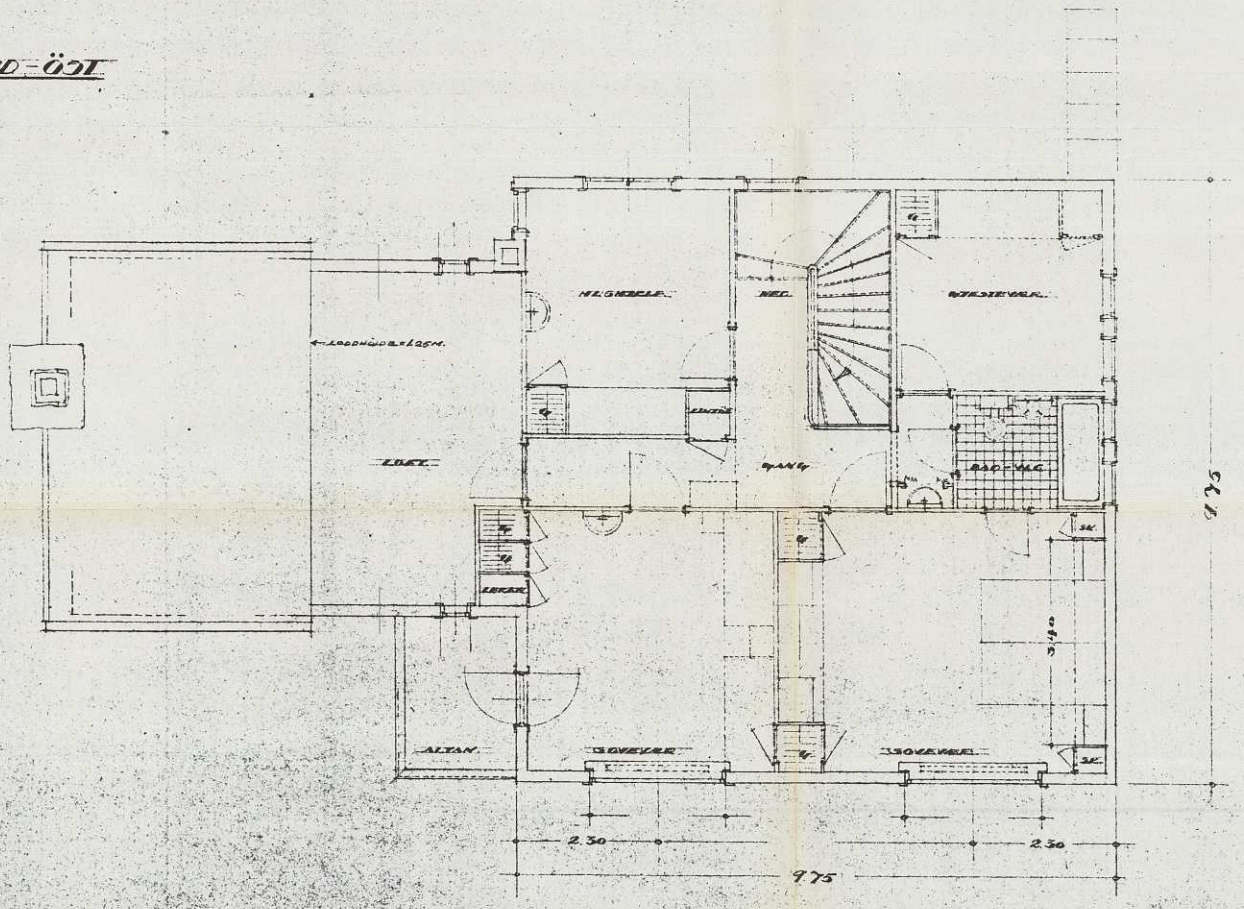
FOR

HR. O.R. SAKFÖRER ERLING EKELUND

MÅL 1:50



NORD-ÖST




2NEN ETASJE

KOMM. AVD. TEKNIJTEKNIJN
Bygesøkende
2 SEPT 1985
S.nr. 851780

BERGEN JUNI 1938

ARKITEKT M.N.A.L.

4

Skriv ikke her

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) ____

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) ____

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____ ☐ Annet (beskriv) ____

F.kap. 54:3 — Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ____

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type ____

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 — For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller

☐ bygningsdelers branntekniske klasse

☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

**Særskilt søknad innsendes for**

F.kap. 46:2 — ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 — ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

**Tilleggsopplysninger:**

---

Kommunalforvaltningen

# SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGGESAKSAVDELINGEN 02.07.85 851780

Tegn. in triplo

Til bygningsrådet i Bergen

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Brennhaugen 21 | 3-Fana | 13 | 538 | |

| Eier/Fester av tomt | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Jan Greve-Isdahl | Tveiteråsv.28 ~~Stavkirkev. 7~~ 5040 Paradis | 220453 |

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☒ Påbygg ☐ Underbygging ☒ Endring

☐ Annet (beskriv) se vedlagte orientering

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) se vedlagte orientering

Bygningen brukes nå til bolig

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Kort orientering om endringsarb. Bygn.messig utførelse av påbygg vil bli som huset forøvrig,- se fasader.

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Bergen den 30 / 6 19 85
Sted

Jan Greve-Isdahl
Byggherrens underskrift

Tveiteråsveien 28 ~~Stavkirkev. 7~~, 5040 Paradis — Adresse — 220453 Telefon

ARKITEKTER M N A L
METTE OG MORTEN MOLDEN
Anmelders underskrift

Dalhaugane 15, 5062 Bønes — Adresse — 12 22 49 Telefon

K-blankett 51.01 (Formulartbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen



Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. §§ 62-64

**Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26

**Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 4,5 m Til midte av vei ____ m

Til annen bygning på samme tomt ____ m

☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77 / F.kap. 26 / F.kap. 55

**Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ca. 140 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ca. 15 (utebygg) + garasje

Sum bebygget grunnareal 155 m²

Antall etasjer 2 + u.etg. Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ca. 15 m²

Bl. § 66

**Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg som før

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 / Bl. § 66.2

**Vann og kloakk**

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg som før

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg som før

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 / F.kap. 56

**Bygningens innretning**

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45:2

**Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

**Fundamentering**

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)



Skriv ikke her

F.kap. 42:4 / F.kap. 31:24 / F.kap. 54:3

**Kjellergulv, gulv på terreng**

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 / F.kap. 54:3

**KjellerytterVegger**

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 / F.kap. 54:3 / F.kap. 55

**Yttervegg, dør og vindu**

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater F = total ytterveggflate).

F.kap. 43 / F.kap. 53 / F.kap. 55

**Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 / F.kap. 53 / F.kap. 54:3 / F.kap. 55:41

**Etasjeskiller og balkong**

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN
DALHAUGANE 15 · 5062 BØNES · TELEFON (05) 12 22 49

ORIENTERING VEDR. ENDRINGSARBEIDER BRENNHAUGEN 21.

1. Fasadeendringer:

Ny hovedinngang til huset,- fasade syd-øst, i u.etg.
Nytt utbygg med utvidelse av kjøkken,- ca. 12 m2.
Utbygget danner overdekning over ny hovedinngang.

Utbygg på fasade nord-øst,- med nytt vaskerom m/inngang.
Ved tidl. inngang lages nytt vindu.

Enkelte nye vindusåpninger.

De fleste vinduer planlegges skiftet,- type som vist på fasader.

2. Innvendige endringer:

U.etg.: Ny hovedinngang. Hall/bad/wc.
Tidl. strykerom/vaskerom omgjøres til kjellerstue og soverom. Ny trapp til 1.etg.

1.etg.: Utvidelse av kjøkken. Grillpeis m/stålpipe.
Vaskerom ved tidl.garderobe, tilbygg m/ny inngang.
Kott, anretning,spiskammers tas inn i kjøkken.

2.etg.: Gjesterom tas som del av nytt bad. Badstu.

3. Garasje:

Det anleges ny garasje som vist på sit.plan.
Garasjen anlegges med pulttak,- lav side mot vei (syd/øst). Skravert felt er tomteareal det skal anmodes om å få kjøpt fra nabo. Dersom dette ikke lykkes, blir garasjen som vist, men på egen tomt.

Bergen 28. juni 1985

Ark.MNAL Mette og Morten Molden

BYUTVIKLINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
02.07.85 851789

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN
DALHAUGANE 15 · 5062 BØNES · TELEFON (05) 12 22 49

KOMM.AVD. TEKN.UTBYGN.
Byggesaksavd.
- 2 SEPT. 1985
S.nr.: 851780

Bergen 30. august 1985

Kommunalavd. tekn.utbygn.
Byggesaksavd.
Rådhuset

5000 Bergen

Vedr. Brennhaugen 21, 5040 Paradis
g.nr. 13, br.nr.538
Byggemelding innsendt 30.6.85.(Snr 851780)

---

Viser til innsendt byggemelding samt merknader fra Dem, og vedlegger som supplerende materiale 3 sett av eksisterende tegninger av huset, samt revidert garasjeplassering og ny tegning av garasje vist på tegn. 920 A, rev. sit.kart og rev. situasjonsplan.

Garasjen er nå inntegnet på egen tomt.

det er sendt ut nye nabovarsel,-
kvittert gjenpart vedlegges.

Vi håper på en rask behandling av byggemeldingen.

Med vennlig hilsen

Morten Molden

Vedlegg: 3 sett eks. tegn.
3 eks. 920 A
3 eks. rev.sit.kart 1:1000
3 eks. av rev. sit.plan 1:250
kvittert gjenpart nabovarsel

Kopi m/vedlegg: Jan Greve Isdahl

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

ISDAHL JAN GREVE
DALHAUGANE 15
5062 BØNES

FOTOGRAFERT
15 AUG. 1986
MIKRO

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 30.06.85 Vår ref. 851780 Dato 7.8.1986

# F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BRENNHAUGEN 21 Eiendom: 3-0013-0538

Byggherre: ISDAHL JAN GREVE

Ansvarshavende: ISDAHL JAN GREVE

Bygningens art: BOLIGB/GARASJE Arbeidets art: TILB/ENDR/NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.06.85
Byggetillatelse gitt.....: 04.10.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygningskontrollør

**VILLA GREVE ISDAHL**

| MÅL | SIGN. | ORDRE | DATO 17.6. | 85 | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | A | | |
| | | | | B | | |
| | | | | C | | |
| | | | | D | | |

**FASADE NORD • ÖST**

TEGN. NR. **914**

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN

SYD - ÖST

# VILLA GREVE ISDAHL

| MÅL | 1:50 | SIGN. | ORDRE | DATO 17.6. |
|---|---|---|---|---|

| BS | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

## FASADE SYD-ÖST

TEGN. NR. 913

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN

NORD - VEST

SYD - VEST

# VILLA GREVE ISDAHL

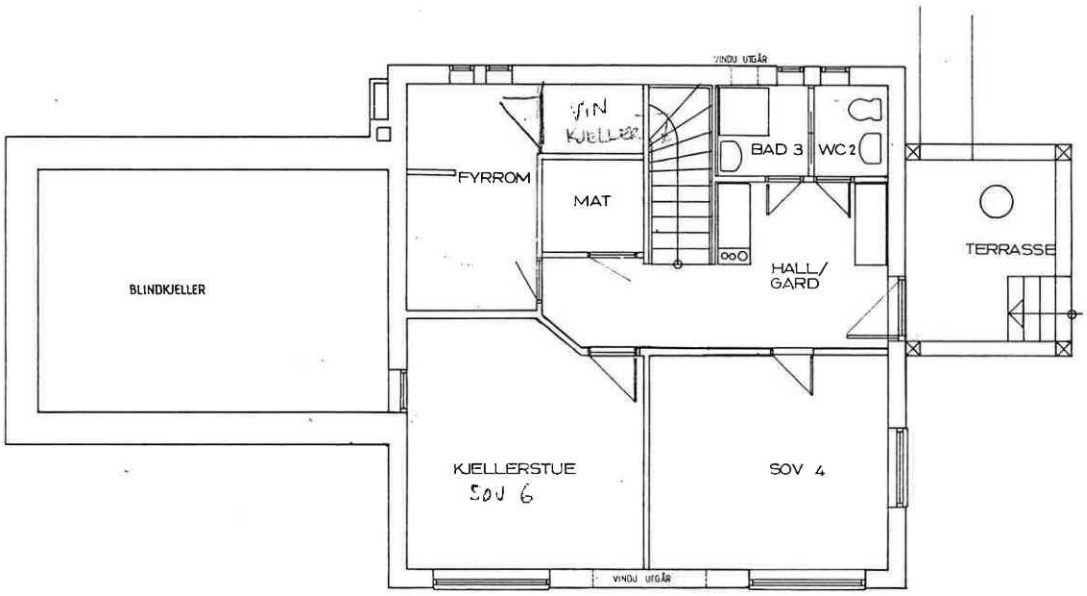
| MÅL 1:50 | SIGN. | ORDRE | DATO |
|---|---|---|---|

| | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

**FASADER**
NORD · VEST
SYD · VEST

TEGN. NR. **915**

ARKITEKTER MINAL METTE OG MORTEN MOLDEN




# VILLA GREVE ISDAHL

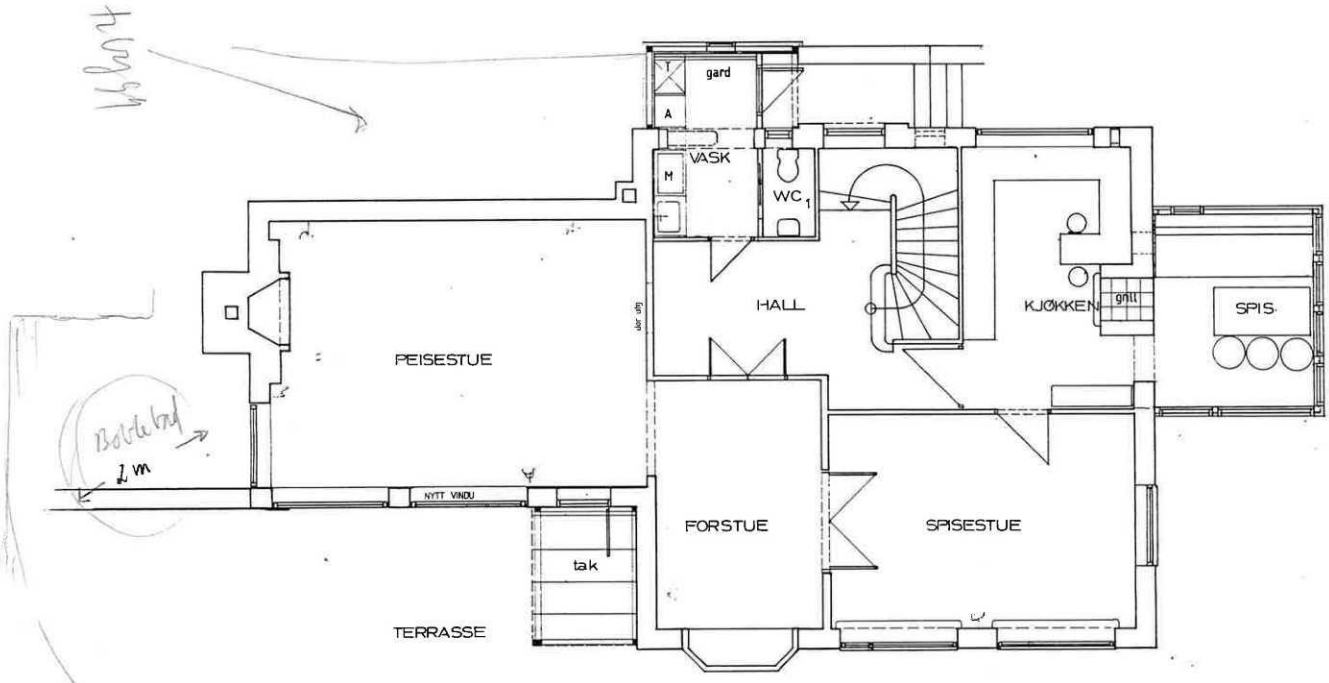
| MÅL 1:50 | SIGN. | ORDRE | DATO 17.6. |
|---|---|---|---|

| BS | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

## PLAN KJELLER

TEGN. NR 910

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN




# VILLA GREVE ISDAHL

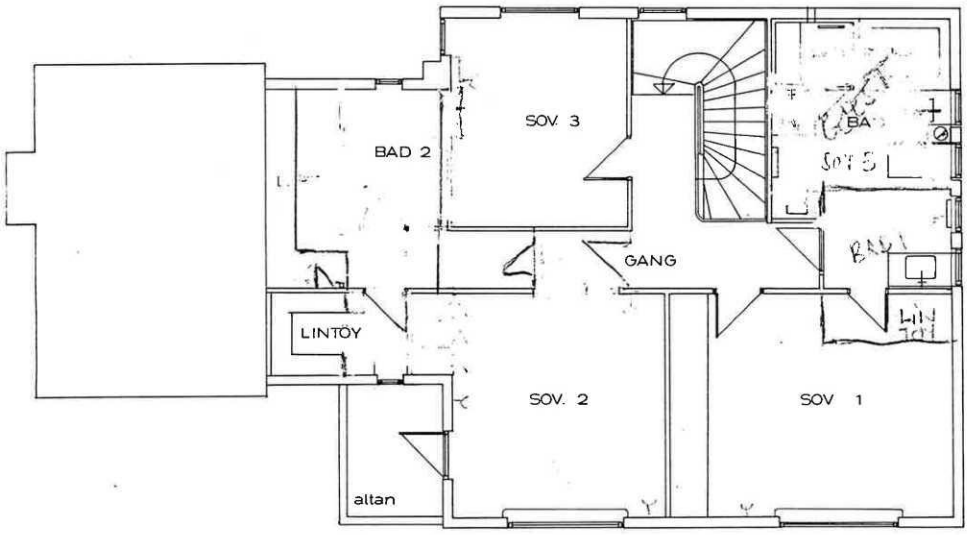
| MÅL 1:50 | SIGN. | ORDRE | DATO 17.6 |
|---|---|---|---|

## PLAN 1. ETASJE

| 85 | REVISJONER | DATO |
|---|---|---|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

TEGN. NR. 911

ARKITEKTER MINAL MIETTE OG MORTEN MOLDEN




**VILLA GREVE ISDAHL**

| MÅL 1:50 | SIGN. | ORDRE | DATO 17.6.85 |
|---|---|---|---|

**PLAN 2. ETASJE**

| REVISJONER | DATO |
|---|---|
| A | |
| B | |
| C | |
| D | |

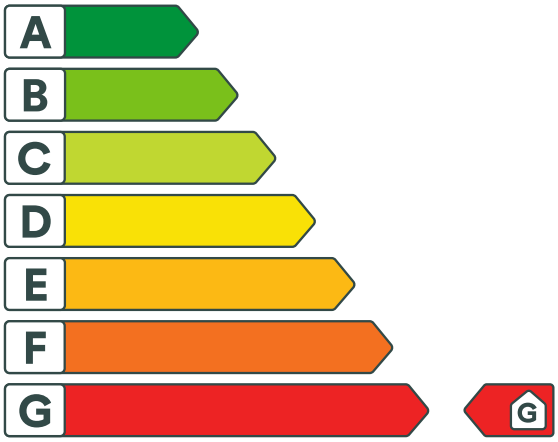
TEGN. NR **912**

ARKITEKTER MNAL METTE OG MORTEN MOLDEN

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Brennhaugen 21, 5231 PARADIS** | |
| Dato for energimerking<br>**10.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-348435** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139404432** |
| Gårdsnummer<br>**13** | Bruksnummer<br>**538** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1938** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**309,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**309,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Gass, Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**413,49** |

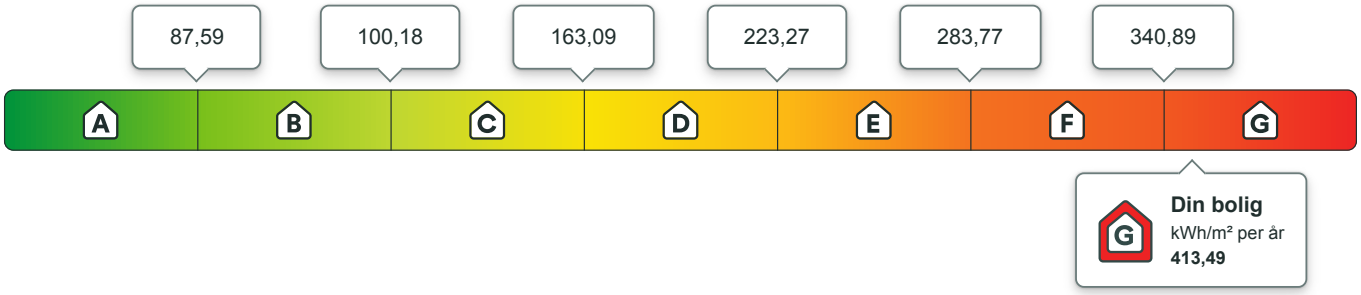
# Brennhaugen 21, 5231 PARADIS

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **121 173,50** | **392,15** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Brennhaugen 21, 5231 PARADIS

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Brennhaugen 21, 5231 PARADIS

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

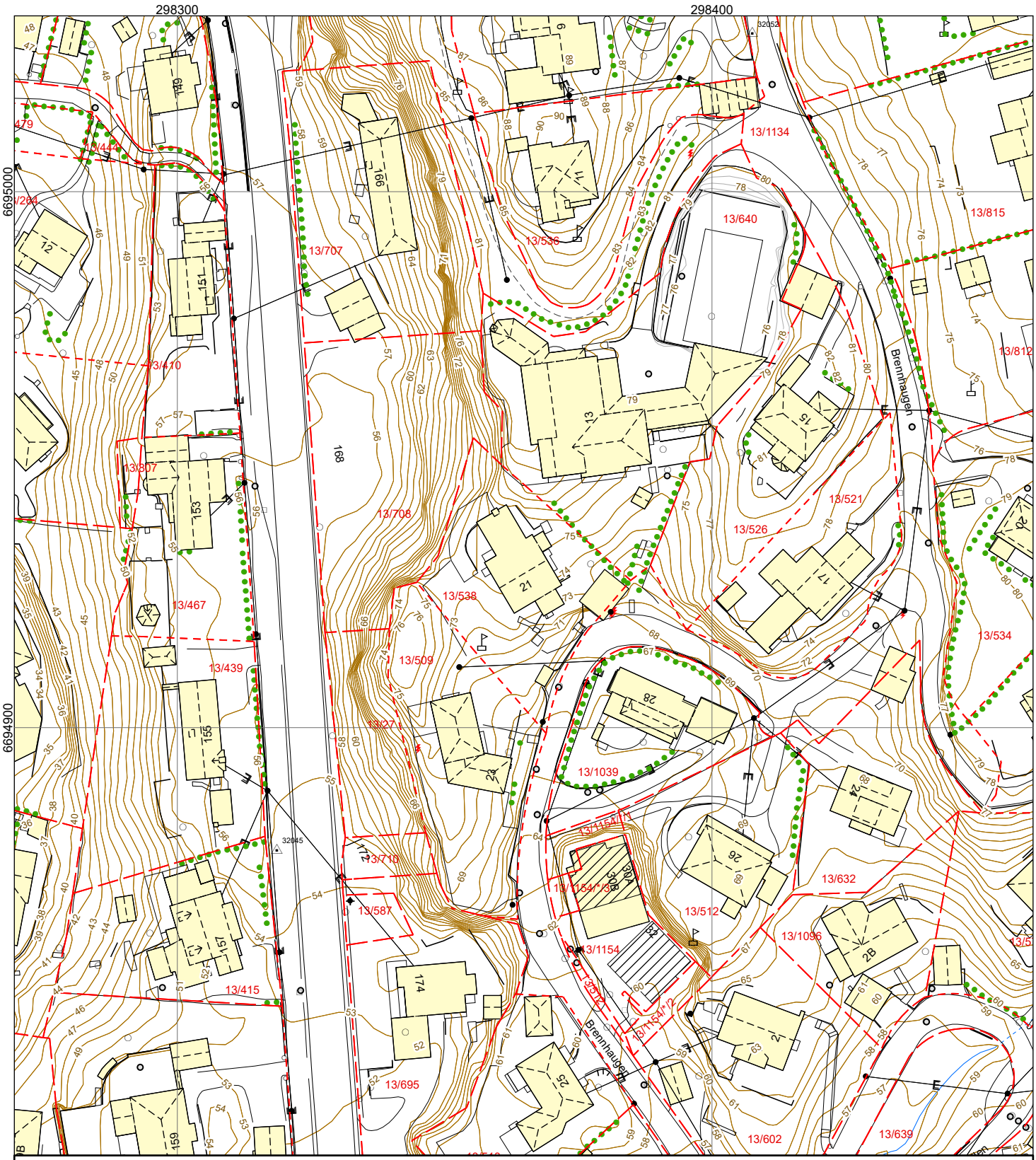
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/538/0/0
Adresse: Brennhaugen 21

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | |

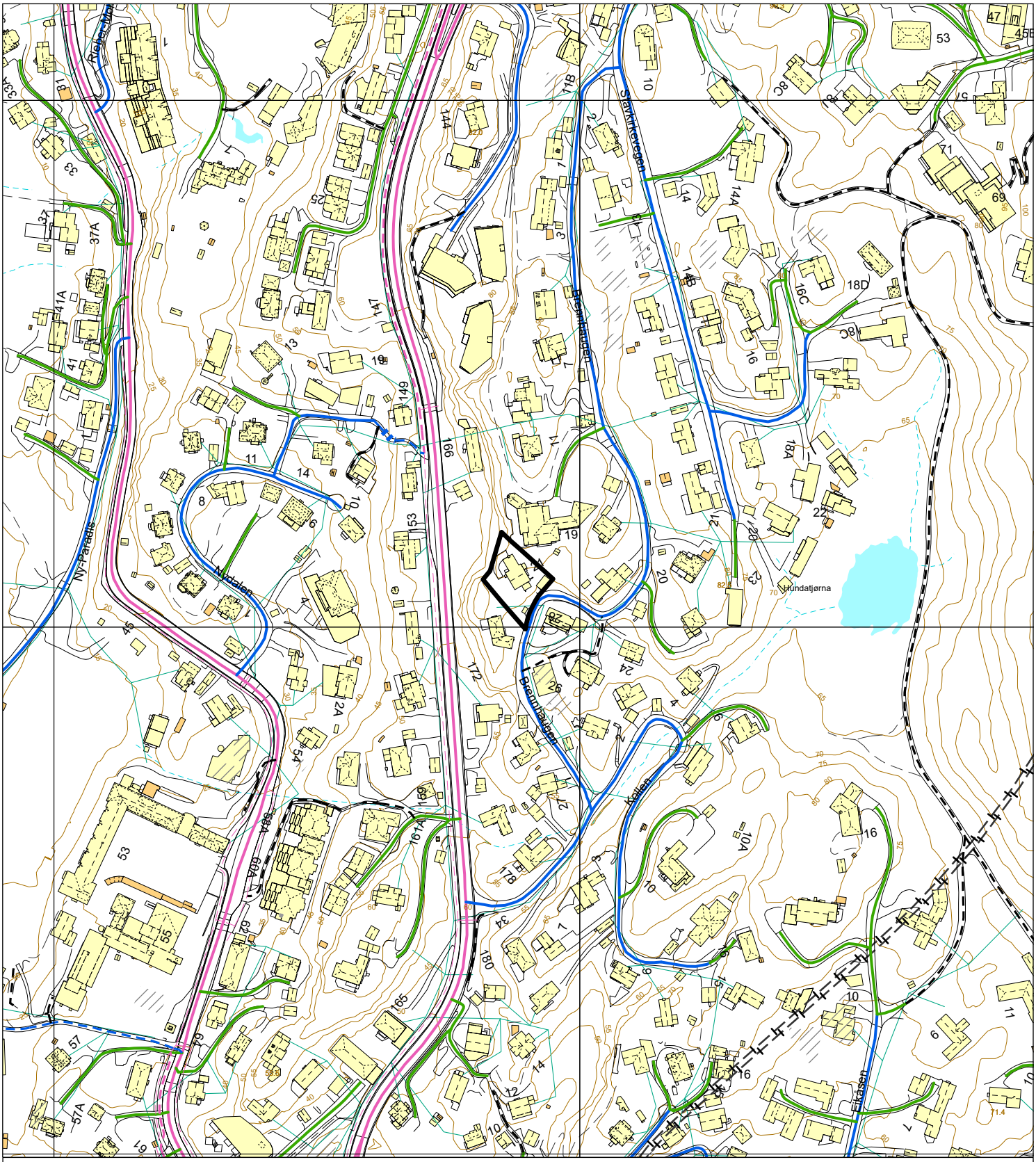
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 11.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/538/0/0
Adresse: Brennhaugen 21

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 13/538/0/0
Utlistet 11. september 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **258679022** | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 020,4 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 | 100,0 % |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| **65270000** | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 100,0 % |
| **65270000** | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_3 | Paradis | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 33,3 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 30,2 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **18430000** | 30 | FANA. GNR 13 BNR 260 MFL., NYDALEN 4 | 3 | 200416501 |
| **70740000** | 35 | FANA. GNR 13 BNR 70, MARMORKOLLEN | 1 | 202220694 |
| **16110002** | 31 | FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO | 3 | 201120126 |
| **16110003** | 31 | FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN | 10 | 202220482 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **13/695** | 139406141-4 | Ombygging | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 19.05.2026 | 202517547 |
| **13/1154** | 300878737 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 11.05.2021 | 202008096 |

## Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. september 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.

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

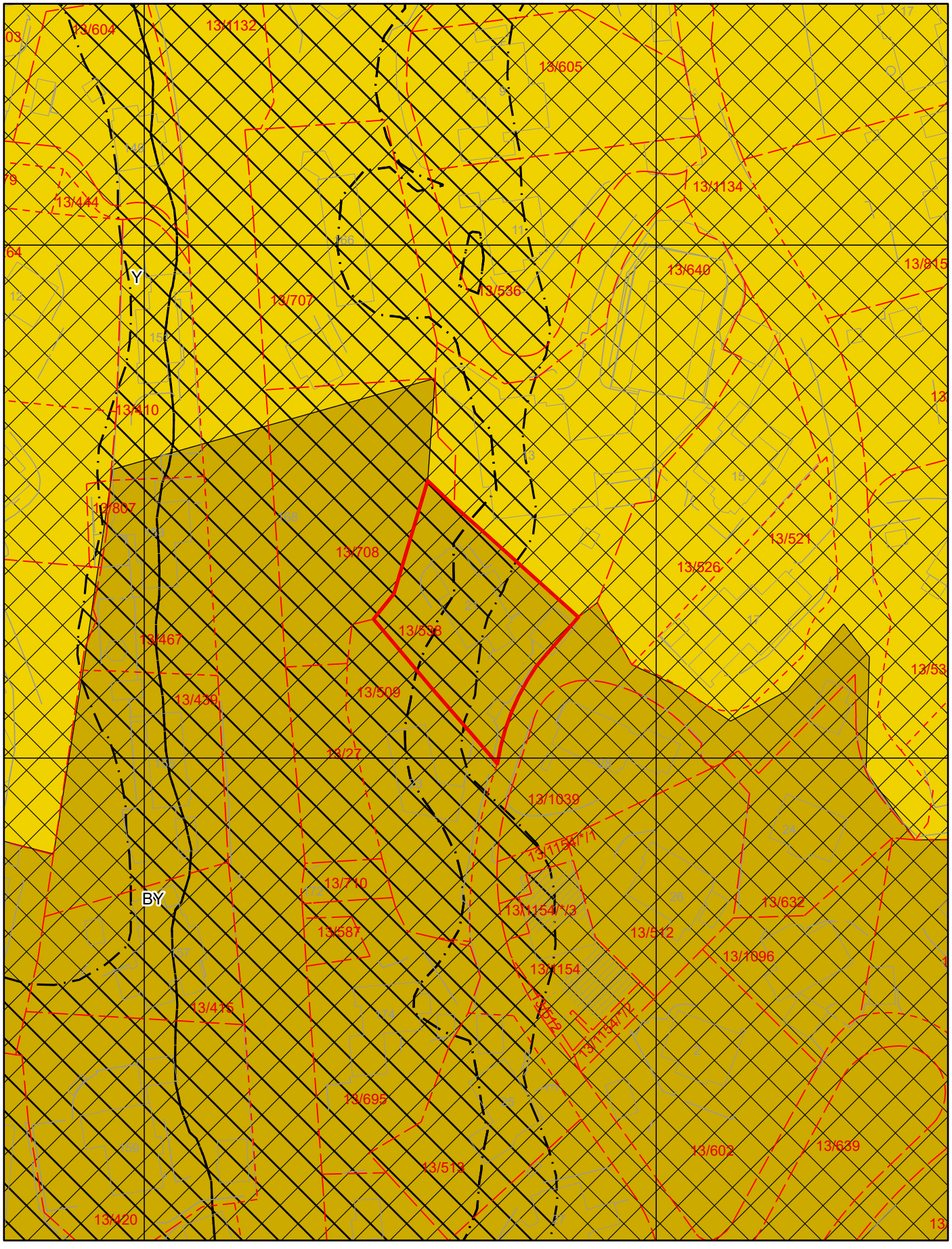
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/538/0/0
Adresse: Brennhaugen 21

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

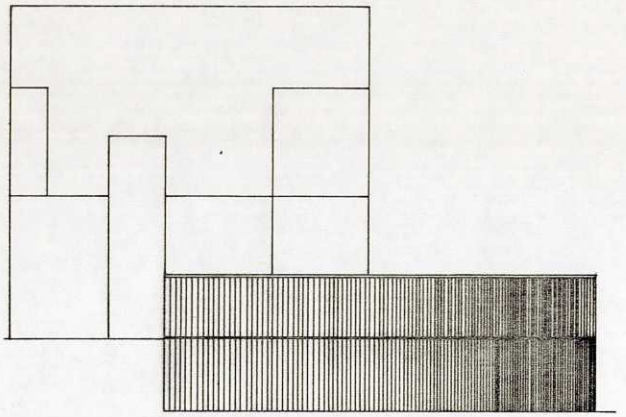
Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

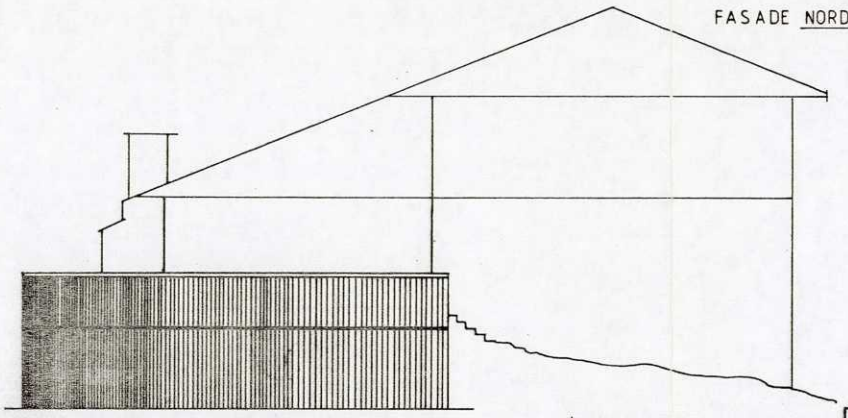
Byfortettingssone

Ytre fortettingssone



FASADE NORD-VEST

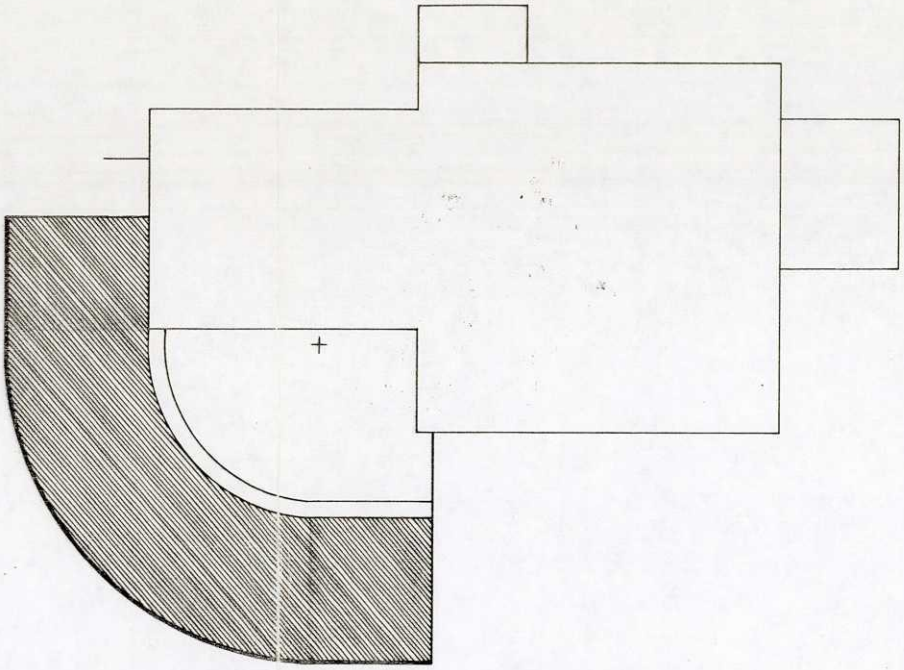
BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
30.10.85 852653
BYGGESAKSAVDELINGEN



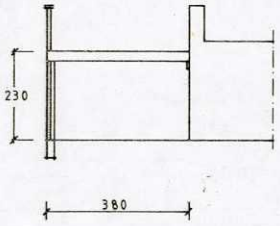
FASADE SYD-VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| GREVE-ISDAHL<br>BRENNHAUGEN 21<br>5040 PARADIS | TERRASSE | | |
| | MÅL 1:100 | DATO | 22.10.85 |
| | | TEGN. | [illegible] |
| | | REV. | |

URRANG
A.S URRANG-HUS, BERGEN



PLAN




SNITT

GREVE ISDAHL
BRENNHAUGEN 21
5040 PARADIS

URRANG

TERRASSE

| | | |
|---|---|---|
| MÅL 1:100 | DATO | 22. 10. 85 |
| | TEGN. | |
| | REV. | |

Dagbokna 4957/1936.

KART- OG OPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGSFORRETNING.

Tors dag den 12.november blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombineret kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Storetveit gr.nr. 13 br.nr. 27 av skyld mark 10,45 i Fana herred (Bygningsdistriktet)

Forretningen er forlangt av herr sakf.Magnus iflg.fullmakt fra godseier Wilhelm Mohr, som har grunnboksh jemmel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen administrertes av undertegnede i overvær av vidnene Simon Jensen og Ole Ekeland.

Av vidnene - som begge er opført i utvalget for skjønnsmenn - har samtlige avgitt forsikring som skjønnsmenn.

Der blev fremlagt sådan:

KARTSTEVNING.

Efter forlangende av herr godseier Wilhelm Mohr v/sakf.Magnus avholdes den 12.november kl.9 fm. en opmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av g.nr.13,b.nr.27,bortfestet til herr Trampe-Kindt, hvorfor såvel vedkommende grunns eier eller besitter som tilstøtende grunnes eiere eller besittere varsles om å møte på åstedet for å iaktta sitt tarv og medbringe hjemmelsdokumenter på sine eiendomme, MÅLEBREV, SKYLDDELING, seneste skjøte, kjøpekontrakt eller lignende.

Fana kommuneingeniørkontor den 6/11. 1936.

Joh.Markussen.
bemyndiget.

Lovlig forkynnelse og varsel til den anførte tid vedtas.

Bergen, den 9/11. 1936.

Einar M.Nilsen. E.C.Trampe-Kindt. o.r.sakfører Erling Magnus Unni Sæverås.

H.Engelsgaard

Ved forretningen møtte eieren herr godseier Wilh.Mohr ved overrettssakfører E.Magnus og festeren herr Edvard C.Trampe-Kindt. Som naboer møtte for dr.Engelsgård fru Engelsgård og for fabrikkeier Einar M.Nilsen arkitekt Grung.

Tomtens grenser blev påvist og opmerket og opmålingen foregikk. Dens form og størrelse fremgår av foranstående kart, idet henvises til efterfølgende grensebeskrivelse og anmerkninger.

Grensebeskrivelse.

Parsellens grenser er:(se kartet.)

Fra a--b 7,15 m. -syv m. femten cm.-
" b--c 32,91 m. -tre og treti m. en og nitti cm.-
" c--d 12,93 m. -tolv m. otte og nitti cm.-
" d--e går grensen i bue og følger veikanten. Den rettlinjede avstand er: 20,11 m. -tyve m. elleve cm.
" e-f-g 19,77 m. -og 16,44 m. Sum 36,21 m. -seks og treti m. en og tyve cm.-
" g--h 6,38 m. -seks m. otte og treti cm.-
" h--a 22,97 m. -tre og tyve m. syv og nitti cm.-

Arealet er: 1020,0 m.$^2$
-ettusen og tyve m.$^2$ -

Anmerkninger.

1. Til parsellen hører bruksrett i de veier på hovedbruket som tomteplanen av år 1934 omfatter, mot forholdsvis deltagelse i vedlikeholdet.
Disse veier skal kunne utvides til en bredde av 5 m. og den nødvendige grunn for utvidelse til denne veibredde skal vederlagsfritt stå til disposisjon enten utvidelsen skjer ved privat eller offentlig foranstaltning.

2. Til parsellen hører rett til tilknytning til det på hovedbruket efter godkjendt kloakkplan anlagte kloakknett, mot deltagelse i vedlikeholdet.
3. Mellem festerne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt og tillates kun åpne gjerder minst 1 m. og mest 1,5 m. høit med mindre anderledes omforenet med nabo.
Mot vei og hovedbruk gjelder hel gjerdeplikt for parsellen og gjelder også ovenfor hovedbruket ovenstående bestemmelser om gjerdehøide.

Foranstående servitutter (anmerkninger) vedtas.

Den 12/11. 1936.

for Wilhelm Mohr
Erling Magnus iflg. fullmakt
(sign.)

Parsellen skal anvendes til: Bebyggelse.
Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 3 øre Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mark 10,42 Den fraskilte del er gitt bruksnavn: "Rabben."

Parterne blev gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet.

Ole Ekeland. kartvidne. Joh. Markussen. bemyndiget. Simon Jensen. kartvidne.

Til herredskassen betales:
For opmåling kr. 60,-
„ kartvidner „ 8,-
kr. 68,-

At foranstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved. 7/12 - 1936
Ole Markussen

Delingen godkjent.
Fana bygningsråd den 7/12. 1936.
Oleiv Sævig.

Antatt til tinglysning 23. Dec. 1936

~~Tinglyst ved~~

Den fraskilte del har fått gr.nr. 13 br.nr. 338

# 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:**
Brennhaugen 21, 5231 Paradis
Gnr. 13, Bnr. 538, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
74260499


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Tom Jørgensen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 928 06 459

**E-post:** tom@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.

---