



Løbergsveien 43





## Tommy Kaland

Eiendomsmegler MNEF

92 80 64 87  
tk@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19  
5832 Bergen

### Nøkkelforo

Prisantydning

**4 480 000,-**

Omkostninger

**130 500,-**

Totalpris

**4 610 500,-**

Komm. avg.

**28 770,- / år**

Boligtype/eierform

**Enebolig/selveier**

Antall soverom

**3**

P-rom / BRA

**117 m<sup>2</sup> / 117 m<sup>2</sup>**

Byggeår

**1785**

Boligens nettside

**kapa.no/5240332**



## **Løbergsveien 43 5054 BERGEN**

Herskabelig og sjarmerende eiendom med stor tomt! Sjelden mulighet til å skape sitt eget drømmehjem.

# Velkommen

Velkommen til Løbergsveien 43 – en imponerende, herskkelig eiendom med en stor tomt, midt i et tettbebygget strøk. Dette er en sjelden mulighet til å skape ditt drømmehjem i et ettertraktet område, samtidig som du får et stort potensial for verdiøkning.





LOUISIANA  
ARNE JACOBSEN  
ABSOLUT MODERNE













































43

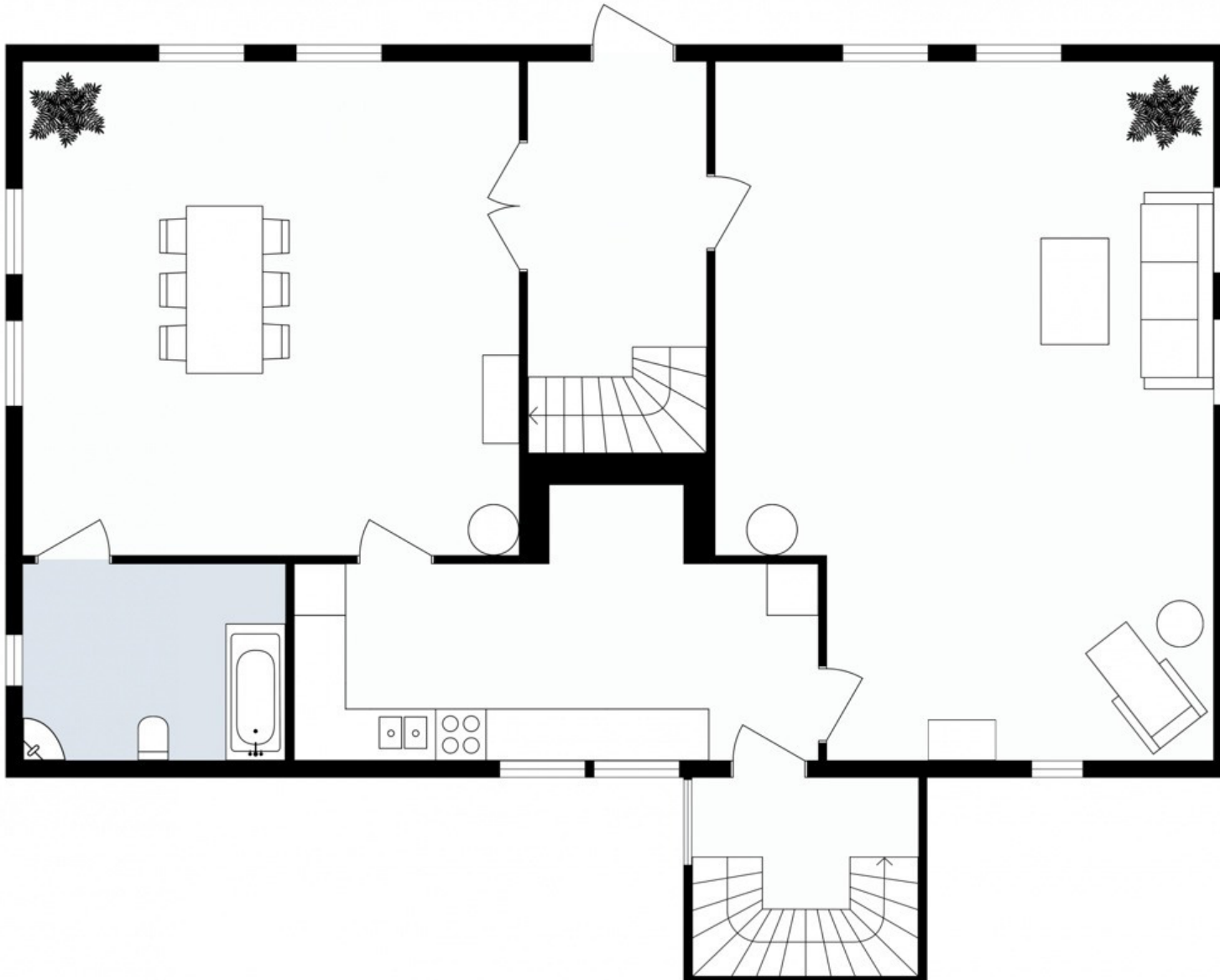




## Plantegninger



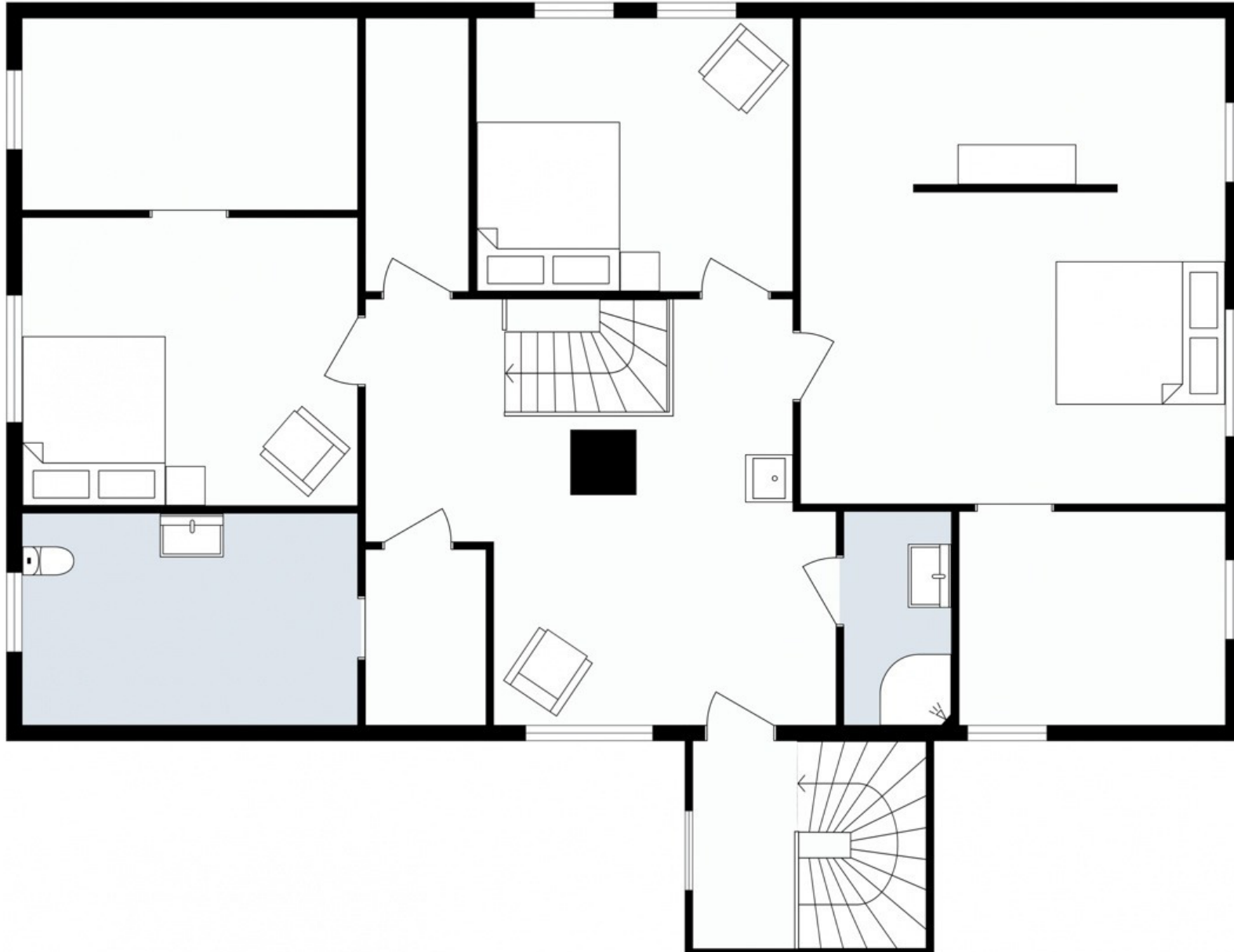
Løbergsveien 43  
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Løbergsveien 43  
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Ditt nye nabolag





## Beliggenhet

Området rundt Danmarks plass har virkelig fått et løft de siste årene med badebrygger, restauranter, nyoppstartete treningssentre, Bybanen og mye mer. Et nærmiljø i vekst!

Den daglige handleturen tar du på Joker eller Matkroken, få minutters gange fra ytterdøren. Ønsker du en god middag uten å måtte anstrenge deg på kjøkkenet finner du kritikerroste Bien Snackbar, JAJA Restaurant & Bar og Peppes Pizza i nærområdet.

Dersom det lokale tilbudet ikke skulle strekke til spaserer du til sentrumskjernen på rundt 20 minutter. Her finner du alt du kan forvente av servicetilbud og fasiliteter i Norges nest største by!

Kollektivtilbudet i nærområdet er svært bra med flere buss- og bybanestopp.

For studenten er det kort vei til byens mest populære studiesteder. Flere av byens største arbeidsplasser ligger også i nærområdet. Det er kort vei til Kronstadparken, Solheimsviken, Media City Bergen, Haukeland Universitetssjukehus, Ulriksdal, Odontologen og Haraldsplass.

Treningsglade vil finne glede i nyåpnede Next Danmarks plass og Sats Danmarks plass. Store Lungegårdsvannet er en perfekt rundløype med joggesko på beina. For et litt mer kupert terreng er veien kort til Løvstakken, Løvestien og Fløyen.

Kort oppsummert er beliggenheten perfekt for deg som setter pris på nærhet til det impulsive livet og samtidig ønsker et tiltalende hjem hvor du kan trekke deg tilbake etter hverdagens strabaser, knytte på deg uteskoene og få utløp for glede og frustrasjon i de fantastiske grøntområdene i nærområdet.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

## Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får

du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med visningskilt fra EiendomMegler 1 under annonserte visninger.





# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Løbergsveien 43

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Danmarks plass Linje 1	9 min 0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 2.6 km
Bergen Flesland	16 min
Skrivergaten Linje 10	0 km

## Ladepunkt for el-bil

Solheimsgarasjen	6 min
Årstad VGS - Vestland fylkesko...	7 min

«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

Sitat fra en lokalkjent



## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	15 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	15 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	21 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	8 min 2.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min 1.4 km

## Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km



## Opplevd trygghet

Trygt 64/100



## Kvalitet på skolene

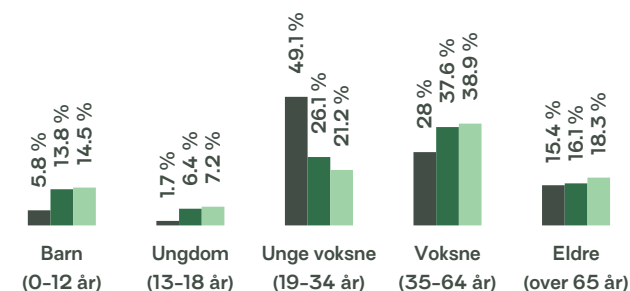
Bra 58/100



## Naboskapet

Høflige 50/100

## Aldersfordeling

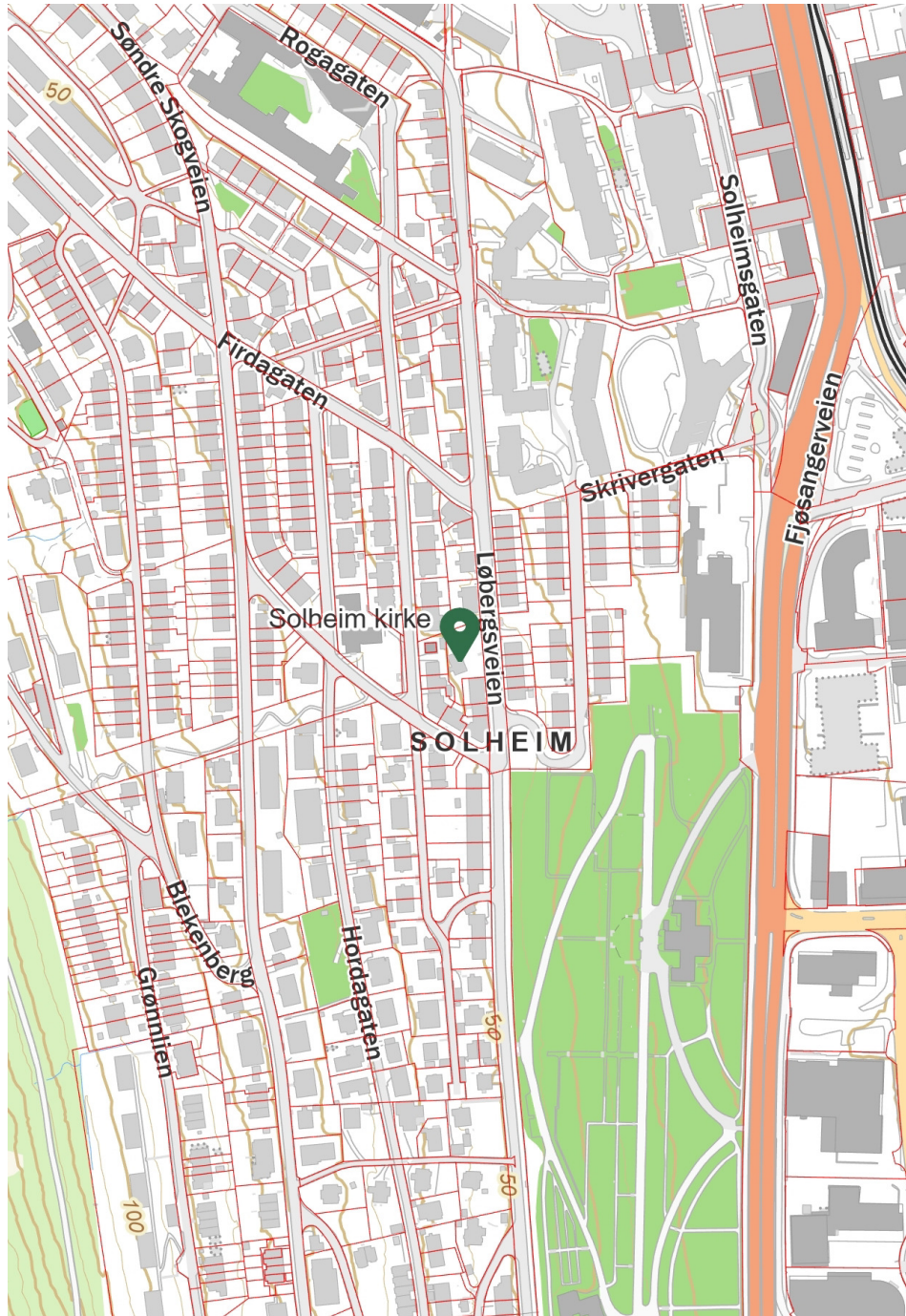


Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Kiwi Bøhmergaten	5 min
PostNord	0.4 km
Matkroken Blekenberg	5 min













## Informasjon om boligen



## Oppdrag

5-24-0332

## Eiendom

Løbergsveien 43  
5054 BERGEN

## Eiendomsbetegnelse

Gnr. 158 Bnr. 286 i Bergen kommune

## Eier

Jan Helge Ringstad

## Prisantydning

Kr 4 480 000,-

## Prisantydning inkludert omkostninger

Kr 4 480 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 480 000,-))

17 500,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

130 500,- (Omkostninger totalt)

4 610 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Selveier

## Standard

Velkommen til Løbergsveien 43! En sjarmerende enebolig med mye potensial.

Romslig og innbydende entre med god plass til henge fra seg yttertøy og å sette fra seg sko.

I første etasje finner du stue, kjøkken, spisestue og bad. Det første som møter deg er en romslig stue på 27 m<sup>2</sup> med store vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er god plass til å møblere i forskjellige soner med sofa, sofabord og annet passende møblement. Det er peis som varmer på de kaldeste dagene. Kjøkkenet er innredet med malte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vask. Røropplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenet anbefales å oppgraderes. Fra kjøkkenet er det adkomst til en romslig spisestue på 20,80 m<sup>2</sup>.

Videre i første etasje finner vi et bad. Badet måler 3,8 m<sup>2</sup> og innredet med vegghengt toalett, innfliset badekar med glassnisje og dusj, servant med speil og belysning. Det er fliser og varmekabler i gulv.

Videre opp i andre etasje finner vi tre soverom, toalettrom og dusjrom. Soverommene er romslige og soverommene måler 14,1 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>. Alle soverommene har god plass til seng, nattbord og ulike garderobeløsninger. Toalettrom og dusjrom krever oppgraderinger for å tåle normal bruk.

## Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:

- Entre/trapp 5,70 m<sup>2</sup>



- Spisestue 20,80 m<sup>2</sup>
- Bad 3,80 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 8,20 m<sup>2</sup>
- Stue 27,00 m<sup>2</sup>
- Baktrapp 3,90 m<sup>2</sup>

2. etasje:

- Trapp/gang 11,40 m<sup>2</sup>
- Baktrapp 0,00 m<sup>2</sup>
- Kott 1,30 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 0,00 m<sup>2</sup>
- Dusjrom 1,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 14,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,20 m<sup>2</sup>

#### **Arealer og fordeling per etasje**

Totalt BRA 117 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 117 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

Det totale bruksarealet fordeler seg som

følger: Første etasje:

- BRA: 73 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 73 m<sup>2</sup> (Entré/trapp, spisestue, bad, kjøkken, stue, baktrapp) Andre etasje:

- BRA: 44 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 44 m<sup>2</sup> (Trapp/gang, baktrapp, kott, toalettrom, dusjrom, 3 stk. soverom)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og

mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

#### **Bruksareal**

117 m<sup>2</sup>

#### **Byggeår**

1785

#### **Antall soverom**

3

#### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

#### **Oppvarming**

- Vedovn
- Varmekabler bad 1. etasje
- Elektrisk

#### **Tomteareal**

705 m<sup>2</sup>

#### **Eierform tomt**

Eiet tomt

#### **Energimerking**

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket . Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

#### **Overtagelse**

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.



## Byggemåte

Enebolig over 2 plan + enkel grovkjeller.  
Bygget opprinnelig i ca 1785.

1 etasje: Entre/trapp, spisestue, bad, kjøkken, stue og baktrapp.

2 etasje: Trapp/gang, baktrapp, kott, toalettrom, dusjrom og 3 stk. soverom.

Boligen har generelt eldre overflater/innredninger.

Behov for oppgradering/rehabilitering.

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

Tomtearealet på 705.8 m<sup>2</sup> er opparbeidet med murer, trapper, plen, bed, skifer og diverse prydbusker.

Taktekking: Saltak tekket med lekter og betong takstein.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Vinduer Eldre isolerglass vinduer, sprossevinduer.

## Formuesverdi

Kr 1 356 161,- som primærbolig og kr 5 424 644,- som sekundærbolig per 31.12.23. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

## Kommunale avgifter

Kr 28 770 per år

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 17 997,- ifølge fakturaspesifikasjon fra Bergen kommune.

## Faste løpende kostnader

Strøm

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Internett

Kabel-tv

Innboforsikring

Listen er ikke uttømmende.

## Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Bergen kommune opplyser at når det gjelder krav om ferdigattest, så følger det av plan- og bygningsloven § 21-10 5. ledd at det ikke skal utstedes ferdigattest for bygg og endringer oppført eller utført før 01.01.1998. Dette innebærer at kommunen heller ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene dersom de er utført før den nevnte dato.

## Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er uregulert og ligger i byfortettingssone.

For eiendommen gjelder følgende planer:

- Reguleringsplaner på grunnen: ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG



UREN – KRONVIKEN – SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) PlanID: 120000, dekningsgrad: 100 %  
– Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 PlanID: 65270000, dekningsgrad: 100 %  
– Kommunedelplaner: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET  
PlanID: 17330000, dekningsgrad: 100 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:  
– kulturmiljø i kommuneplanen: H570\_3 Solheim  
PlanID: 65270000, dekningsgrad: 100 %  
– Faresone i kommuneplanen: H390\_2 Luftkvalitet – gul sone  
PlanID: 65270000, dekningsgrad: 100 %  
– Gul støy i kommuneplanen: H220\_3 Vei støy – gul sone  
PlanID: 65270000, dekningsgrad: 45,8 %  
– Rød støy i kommuneplanen: H210\_3 Vei støy – Rød sone  
PlanID: 65270000, dekningsgrad: 35,6 %

Det foreligger planer i nærheten av eiendommen.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:  
[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Konsesjon: Nei  
Odel: Nei

### **Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter**

HEFTELSE:  
1880/900119-1/106 Bestemmelse om gjerde – 03.08.1880 Med flere bestemmelser

1885/900108-1/106 Bestemmelse om veg – 30.04.1885  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Rettighetshaver gnr. 7, bnr. 53

1907/914051-1/106 Bestemmelse om veg – 02.10.1907  
Rettighetshaver gnr. 7, bnr. 122

1917/910235-1/106 Bestemmelse om veg – 23.11.1917  
Rettighetshaver Solheim 245

1923/901199-1/106 Bestemmelse iflg. skjøte – 25.09.1923  
Forskjellige rettigheter og plikter  
Rettighetshaver Rogagt. 36

1924/901191-1/106 Elektriske kraftlinjer – 22.02.1924

1936/8237-1/106 Elektriske kraftlinjer – 28.10.1936  
Bestemmelse om bebyggelse

1962/4294-1/106 Elektriske kraftlinjer – 13.06.1962  
Bestemmelse om bebyggelse

1963/6965-2/106 Elektriske kraftlinjer – 19.09.1963  
Bestemmelse om bebyggelse

1976/990127-2/106 Elektriske kraftlinjer – 03.09.1976  
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN  
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA:  
1847/900004-1/106 Registrering av grunn – 07.05.1847  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1201 Gnr:10007 Bnr:1  
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

1880/900118-1/106 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
03.08.1880  
GRUNNSTYKKE FRADELTA GNR. 7, BNR. 1

1880/900065-1/106 Registrering av grunn – 02.12.1880  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:275

1908/900064-1/106 Registrering av grunn – 24.06.1908



Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:449

1909/900091-1/106 Registrering av grunn - 09.06.1909  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:241  
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 158, BNR. 449

1909/900093-1/106 Registrering av grunn - 09.06.1909  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:244  
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 158, BNR. 449

1910/900130-1/106 Registrering av grunn - 05.02.1910  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:279

1912/900198-1/106 Registrering av grunn - 12.10.1912  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:248

1912/900220-1/106 Registrering av grunn - 13.11.1912  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:284

1913/900126-1/106 Registrering av grunn - 18.06.1913  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:283

1913/900218-1/106 Registrering av grunn - 11.10.1913  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:282

1914/900002-1/106 Registrering av grunn - 10.01.1914  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:250

1917/900448-1/106 Registrering av grunn - 23.11.1917  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:450

1922/900074-1/106 Registrering av grunn - 03.03.1922  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:246

1923/900391-1/106 Registrering av grunn - 25.09.1923  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:257

1932/900772-1/106 Registrering av grunn - 19.08.1932

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:260 OGSÅ  
UTSKILT FRA GNR. 7, BNR. 1 SOLHEIM

1936/8358-1/106 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
-03.11.1936  
GRUNNSTYKKE FRADELTA LØBERGSVN. 45A

1939/2803-1/106 Registrering av grunn - 18.04.1939  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:287

1963/5754-1/106 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
-24.07.1963  
GRUNNSTYKKE FRADELTA ROGAGT. 40

1963/6965-1/106 Registrering av grunn - 19.09.1963  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:258

2009/297375-1/200 Registrering av grunn - 28.04.2009  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:1201 Gnr:158 Bnr:851

2020/900161-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

### Utleieadgang

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### Diverse

Oppdragsansvarlig gjør særlig oppmerksom på at eiendommen selges som et dødsbo. Boets selger(e) har ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg siste 5 år. Oppdragsgiver har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen utover det som fremkommer av tilstandsrapport og annen offentlig informasjon. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig. (Det vil heller ikke bli ytterligere vasket ut til overtagelse. Dette vil også være en del av kontraktsvilkårene.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger



ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen fra byggeår i kommunens arkiver. Bergen kommune opplyser videre at når det gjelder krav om ferdigattest, så følger det av plan- og bygningsloven § 21-10 5. ledd at det ikke skal utstedes ferdigattest for bygg og endringer oppført eller utført før 01.01.1998. Dette innebærer at kommunen heller ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene dersom de er utført før den nevnte dato.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik på byggetegninger mottatt fra Bergen kommune og dagens innredning. I andre etasje hvor det i dag er toalettrom er på godkjente byggetegninger tegnet inn som kneloft.

Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller å få godkjent boligen, eller utføre en eventuell omgjøring nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad. Disse kan bl. annet sette krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på:

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Pipe over tak: Pipe har overflateslitasje.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Variabel kvalitet/slitasje på kledning.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Mit registrert i tak konstruksjon (også i del av konstruksjoner under blindloft). Mangelfull kondenssperre mot etg under. Lysåpninger ved tak opplett (bakside bolig).
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid. Sprekk i 1 stk glass i 2 etasje (gjelde vindu av nyere dato).
- Utvendig > Dører: Eldre dører med slitasje og redusert forventet levetid. Noe mit registrert på kjellerdør.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart

materiale er for liten. Avvik gjelder vedovn i stue. Det er under 300 mm fra ovn til brennbart materiale.

- Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er under 90 cm.

Mangler håndløper på en side.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

Bredde trapp ca. 60 cm.

Bruksslitasje og lav ganghøyde.

Avvik baktrapp:

Mangler håndløper på en side.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

Bredde trapp ca. 70 cm.

Bruksslitasje og lav ganghøyde.

- Innvendig > Innvendige dører:

- Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Slitasje i silikonfuger i overgang mot badekar.

- Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk som krav tilsier.

- Våtrom > 1 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 1 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilasjon utover ventiler i vindu stue 1 etasje. Ingen ventilasjon i gang 2 etasje.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Tomteforhold > Terrengforhold:
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på:

- Innvendig > Overflater:

Avvik 1 etasje:

- Bom og ujevnheter + sprekker i noen gulvfliser.
- Noen synlige sparkelskjøter, løs/ujevn strie etc.
- Store skjevheter gulv, vegger og himling.
- Bruksslitasje gulv.
- Skjevhet/nedbøy i drager under himling i stue.
- Mangler parti veggplate i baktrapp.
- Fukt skadet gulv i baktrapp.

Avvik 2 etasje:

- Diverse ujevne overflater/skjøter etc.
- Store skjevheter i gulv, vegger og himling.
- Tørråte og mit i gulv på kott.

Kostnadsestimat: Over 300 000

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Store skjevheter registrert, samt noe knirk. Mit registrert. Ut fra alder er det fare for skjulte fuktskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
- Innvendig > Pipe: En side av pipe 1 etasje er innkledd. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Innvendig > Rom Under Terreng: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Fuktig miljø i kjeller. Fuktinntrengsel i del av mur/gulv. Kostnadsestimat: 50 000 - 100

000

- Våtrom > 2 etasje > dusjrom > Generell: Eldre overflater. Ikke sluk i gulvet. Tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Kostnadsestimat: Over 300 000
- Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Store skjevheter på skrog/skap. Skade på benkeplate mot komfyr. Noen fronter har løse hengsler etc. Det er kullfilterventilator. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
- Spesialrom > 2 etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre enkel stand, ikke målbart areal pga. lav tak høyde. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Drenering: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Ikke synlig knotteplast/fuktsikring. Antatt ingen dreneringsmasser. Påvist fuktighet innvendig mur/kj-gulv. Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

### **Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag**

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/ eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for

tilrettelegging, kr 15 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

### **Tilstandsrapport utført av**

Knut Farestvedt

### **Tilstandsrapport**

Datert 07.11.2024

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 17500,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Vedlegg**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

### **Ansvarlig Megler**

Eiendomsmegler MNEF Tommy Kaland  
Mobil 92 80 64 87  
E-post tk@kapa.no

Kaland & Partners  
Torgallmenningen Eiendomsmegling AS  
Marken 19, 5832 Bergen  
Org.nr: 990975299  
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 12.11.2024











Vedlegg og dokumenter



# Tilstandsrapport

📍 Løbergsveien 43, 5054 BERGEN

🏠 BERGEN kommune

# gnr. 158, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 20209-2468

Referansenummer: QU1461

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



## 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 takst rapportene 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.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig

*Knut Farestvedt*

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Målen 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



## Beskrivelse av eiendommen

### AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan + enkel grovkjeller.  
Bygget opprinnelig i ca 1785.

1 etasje: Entre/trapp, spisestue, bad, kjøkken,  
stue og baktrapp.

2 etasje: Trapp/gang, baktrapp, kott, toalettrom,  
dusjrom og 3 stk. soverom.

Boligen har generelt eldre overflater/innredninger.  
Behov for oppgradering/rehabilitering.

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

Tomtearealet på 705.8 m<sup>2</sup> er opparbeidet med murer,  
trapper, plen, bed, skifer og diverse prydbusker.

Gateparkering (sone), etter gjeldende bestemmelser.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert  
boligområde i Løbergsveien på Minde.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

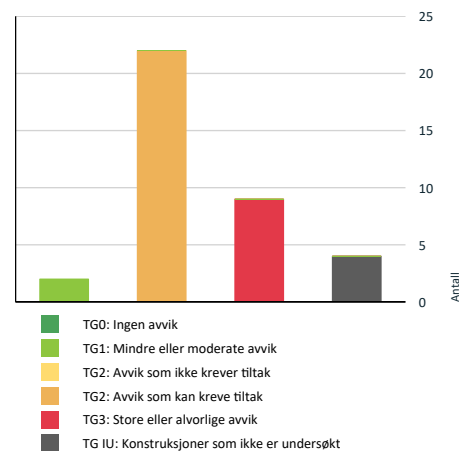
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

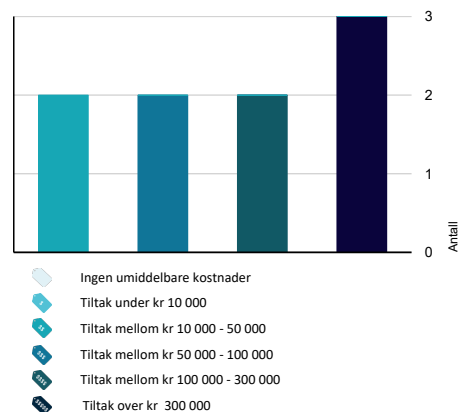
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

I standard 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 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette 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 rom 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".

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Pipe](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Våtrom > 2 etasje > dusjrom > Generell](#)
- [Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning](#)
- [Spesialrom > 2 etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)
- [Tomteforhold > Drenering](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Innvendig > Kryp kjeller](#)
- [Våtrom > 2 etasje > dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Pipe over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
1785

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med lekter og betong takstein.

Tak 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 av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun ytterteking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.) uten åpning av konstruksjon (som ikke er utført) Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig uten åpning av konstruksjon er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for, disse deler av konstruksjonen kan erfaringsmessig i visse tilfeller være i dårligere forfatning en antatt. Det tas spesifikt forbehold for tilstand av tak i denne bolig hvor konstruksjon ikke er åpnet opp for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Noe mose registrert på takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Takstein bør rengjøres for mose.

#### TO 2 Pipe over tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Murt/pusset tegl pipe, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe har overflateslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes.

## TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

## TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas spesifikt forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning for aktuell bolig (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindspærre/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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutak.  
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Mit registrert i tak konstruksjon (også i del av konstruksjoner under blindloft).
- Mangelfull kondensspærre mot etg under.
- Lysåpninger ved tak opplett (bakside bolig).

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Kontroll av mit anbefales for å kunne vurdere omfang og evt. behandling (bør utføres av egnet spesialfirma).

## TO 2 Vinduer

Eldre isolerglass vinduer, sprossevinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Sprekk i 1 stk glass i 2 etasje (gjeldte vindu av nyere dato).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.
- Sprukket glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.

## TO 1 Vinduer nyere

Noen nyere isolerglass vinduer, sprossevinduer.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

## TO 2 Dører

Ytterdør kjeller: Enkel malt tredør.

Ytterdør 1 etasje: 2-fløyet malt fyllingsdør med felt av enkeltglass over.  
Tidligere ytterdør fra baktrapp er fjernet (døråpning er kledd igjen utvendig).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med slitasje og redusert forventet levetid.
- Noe mit registrert på kjellerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TO 3 Overflater

1 etasje.

Gulv: Fliser i entre, heltregulv i stue/spisestue, gummibelegg på kjøkken, linoleum belegg i baktrapp.

Vegger: Malt strie, malte overflater, malt laft.

Himling: Malt platekledning, malt takduk.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etasje.

Gulv: Heltregulv, malt heltregulv.

Vegger: Malt strie, malt laft.

Himling: Malt platekledning, malt strie, malt panel, malt takduk.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Avvik 1 etasje:

- Bom og ujevnheter + sprekker i noen gulvfliser.
- Noen synlige sparkelskjøter, løs/ujevn strie etc.
- Store skjevheter gulv, vegger og himling.
- Bruksslitasje gulv.
- Skjevhet/nedbøy i drager under himling i stue.
- Mangler parti veggplate i baktrapp.
- Fukt skadet gulv i baktrapp.

Avvik 2 etasje:

- Diverse ujevne overflater/skjøter etc.
- Store skjevheter i gulv, vegger og himling.
- Tørråte og mit i gulv på kott.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: **Over 300 000**

### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av skiferheller i kjeller. Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke videre i boligen.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskillere/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingeniør skal flytte på tynge møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Det tas grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Store skjevheter registrert, samt noe knirk.
- Mit registrert.
- Ut fra alder er det fare for skjulte fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Etasjeskillere må avrettes.
- Behandling av mit.
- Fuktskade i gulv ved baktrapp.
- Fare for fuktskade, spesielt mot blindkjeller.

Det tas spesifikt forbehold vedrørende satt kostnadsestimat grunnet uvis tilstand på etasjeskiller mot blindkjeller, her kan det vise seg å være skjulte skader.

Kostnadsestimat: **100 000 - 300 000**

### TO 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Løbergsveien 43 har høy aktsomhet. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TO 2 Ildsted

Ildsted: Vedovn kledd med kleberstein i stue og spisestue (2 stk.).

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

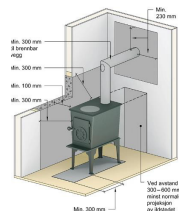
- Avvik gjelder vedovn i stue. Det er under 300 mm fra oven til brennbart materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Større avstand til brennbart materiale bør lages.

# Tilstandsrapport



## TO 3 Pipe

Pipe: Murt/pusset tegl pipe.  
Feieluke på blindloft.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- En side av pipe 1 etasje er innkledd.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er krav til at 4 av 4 sider på tegl piper skal være åpne.  
Det bør innhentes vurdering fra feiervesen, deretter evt. tiltak.  
I visse tilfeller kan inspeksjonsluke godtas som løsning (avgjøres av feiervesen).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kj-etg.  
Enkel kjeller standard med skiferheller mot grunn, murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.  
Det er imidlertid utført søk med fuktindikator ingen utslag av betydning under befaring.

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

- Fuktig miljø i kjeller.
- Fukttinntrengsel i del av mur/gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør monteres fuktsikring mot grunn (plastduk) og ventilering av kjeller bør etableres.
- Punktet må videre sees i sammenheng med punkt "Drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## TO 1U Krypkjeller

Mulig krypkjeller/kryplag under del av boligens 1 etg, ikke luke for evt. adkomst.  
Kryplag ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

## TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom 1 og 2 etasje.

Baktrapp i malt trevirke mellom 1 og 2 etasje.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverk er under 90 cm.
- Mangler håndløper på en side.
- Åpninger i rekkverk er over 10 cm.
- Bredde trapp ca. 60 cm.
- Brukslitasje og lav ganghøyde.

### Avvik baktrapp:

- Mangler håndløper på en side.
- Åpninger i rekkverk er over 10 cm.
- Bredde trapp ca. 70 cm.
- Brukslitasje og lav ganghøyde.

### TEK 17:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 90 cm. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Håndlist på rekkverk skal være i høyde 90 cm over gulv/trinn.

Kravet om åpning på maksimum 0,10 meter gjelder for vertikale og horisontale åpninger i selve rekkverket. Kravet til åpning på maks 0,10 meter innebærer at det ikke skal være mulig å få en kule med diameter 0,11 meter ut gjennom åpninger i rekkverket eller mellom rekkverk og trinn.

Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Krav til minimum fri bredde på 0,9 m og minimum høyde på 2,1 m i trapp gjelder for alle trapper. Kravene er satt ut fra hensynet til sikker bruk og ut fra hensynet til forventet transport av møbler og utstyr.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Trappene fungerer med beskrevne avvik men tilfredsstiller ikke dagens krav.

## TO 2 Innvendige dører

Malte fylling innerdører, furu fylling innerdører.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eldre dører med brukslitasje og redusert forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > DUSJROM

#### TO 3 Generell

Belegg på gulv, malt strie på vegger.  
Inneholder: Dusjkabinett og servant.

#### Avvik:

- Eldre overflater.
- Ikke sluk i gulvet.
- Tilfredstillende ikke krav til våtrom.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik.

#### 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: Over 300 000

### 2 ETASJE > DUSJROM

#### TO IJU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da vegger er av laft/ massiv trevirke.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak med spotlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Slitasje i silikonfuger i overgang mot badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk som krav tilsier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger iht. til tekniske forskrift.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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 kan 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, innfliset badekar med glassnisje og dusj, servant med spill og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO IJU Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.  
Uviss om elektrisk avtrekksventil fungerer (mulig sensor/ fuktstyrt), underskrevne klarte ikke å kontrollere vifte.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot yttervegg og mot kjøkken uten tilkomst.

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.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Innredet med malte fronter. Heltre benkeplate med stål vaskebeslag. Røropplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Store skjevheter på skrog/skap.
- Skade på benkeplate mot komfyr.
- Noen fronter har løse hengsler etc.
- Det er kullfilterventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

- Det bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Heltregulv, laft vegger og panel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eldre enkel stand, ikke målbart areal pga. lav tak høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rehabilitering påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran plassert i luke vegg bad.

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.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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 oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av plast.

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.

#### Konsekvens/tiltak

- 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 oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i vindu stue 1 etasje.

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer 2 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Ingen ventilasjon utover ventiler i vindu stue 1 etasje.
- Ingen ventilasjon i gang 2 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Andre VVS-installasjoner

Røropplegg for vaskemaskin i baktrapp 1 etasje.

Vannrør (blindet) på veggfelt i gang 2 etasje.



# Tilstandsrapport

## TO 2 Varmtvannstank

100 L varmtvannstank er plassert på vaskerom (fra 1997).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap plassert i entre 1 og 2 etasje.

Inneholder: 35 amp hovedsikring (skrusikring), 6 stk kurser (automatsikringer) og jordfeilbryter.

Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Noen løse ledninger etc.

Selger er et dødsbo, det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon vedr. det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder på elektrisk anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent alder på elektrisk anlegg.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

### Generell kommentar

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget før salg/kjøp.

Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Noen løse ledninger etc. Kostnad (ukjent sum) for utbedring av beskrevne feil/mangler påregnes, og mulig kostnad for evt skjulte feil/mangler som avdekkes ved el-kontroll kan påregnes.

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.

Info: Den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TO 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Boligen har relativt store skjevheter (etasjeskillere, vegger og tak), mulig pga setninger.

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.

# Tilstandsrapport

## TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

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

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Ikke synlig knotteplast/fuksikring.
- Antatt ingen dreneringsmasser.
- Påvist fuktighet innvendig mur/kj-gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein, pusset/overflatebehandlet utvendig over gateplan.

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 påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Sprekker og riss i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekker/riss og løs puss i grunnmuren bør tettes/flikkes.

## TO 2 Terrengforhold

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur.
- Ikke synlig fuksikring mot grunnmur.
- Ikke sluk i rapo/trapp til kjeller.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Fuksikring av muren bør etableres.
- Fare for vanninntrengsel i rapo/trapp til kjeller, overvåk tilstand.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og type rør/avløpsledninger, det foreligger ikke historikk/ eller dokumentasjon.

På eldre boliger er det alltid en viss risiko for at hendelser kan oppstå med nedgravde rør/ avløpsinstallasjoner, og følgelig kostnader med dette fra middels til høye. Det taes forbehold vedr. tilstand for disse installasjoner, tilstandsgrad er kun satt ut fra forhold som "over halvpart av forventet levetid" iom dette er skjulte konstruksjoner som underskrevne ikke har mulighet for å vurdere videre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



# 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

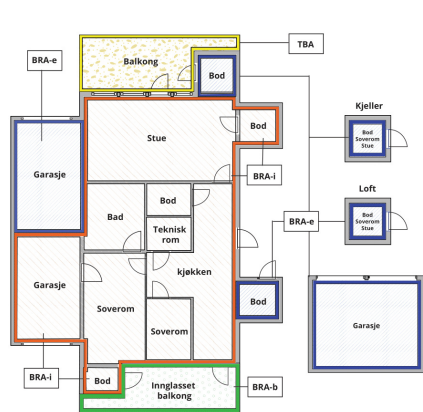
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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**

Bruksareal 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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.

## Arealer 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grovkjeller					
1 etasje	73			73	
2 etasje	44			44	
<b>SUM</b>	<b>117</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grovkjeller		Enkel grovkjeller (ikke målbart areal).	
1 etasje	Entré/trapp, spisestue, bad, kjøkken, stue, baktrapp		
2 etasje	Trapp/gang, baktrapp, kott, toalettrom, dusjrom, 3 stk. soverom		

## Kommentar

Arealer pr rom:

Kjeller.

- Enkel grovkjeller med takhøyde på ca. 150 cm (ikke målbart areal pga lav høyde, gulvflate på ca 14 m2).

1 etasje.

- Entre/trapp 5,70 m<sup>2</sup>
- Spisestue 20,80 m<sup>2</sup>
- Bad 3,80 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 8,20 m<sup>2</sup>
- Stue 27,00 m<sup>2</sup>
- Baktrapp 3,90 m<sup>2</sup>

2 etasje.

- Trapp/gang 11,40 m<sup>2</sup>
- Baktrapp 0,00 m<sup>2</sup>
- Kott 1,30 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 0,00 m<sup>2</sup>
- Dusjrom 1,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 14,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 8,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,20 m<sup>2</sup>

Mrk:

Grovkjeller har en gulvflate på ca. 14 m<sup>2</sup> uavhengig av målereglene.

2 etasje har en gulvflate på ca. 17 m<sup>2</sup> større enn oppgitt areal, uavhengig av målereglene.

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. målereglene NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest 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/angitt. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar: • 1 etasje har en takhøyde på ca. 236 cm til 240 cm, 2 etasje har en takhøyde på ca. 226 cm til 216 cm. Dagens krav til takhøyde er 240 cm.

• Vinduer i 1 og 2 etasje tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier.

Krav størrelse vinduer iht. rømning:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy.

Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

• Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	116	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlever	





## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	286		0	705.8 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Løbergsveien 43

### Hjemmelshaver

Ringstad Jan Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert område med tilsvarende bebyggelse. Kort gangavstand til dagligvare butikker og bussholdeplass med hyppige avganger og bybanestopp på Danmarks plass. Mange og varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet tursti til Løvstakken like bak. Ca. 5 - 7 minutter til Bergen sentrum med bil og ca. 30 minutter om man går.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med murer, trapper, plen, bed, skifer og diverse prydbusker.

#### Avvik:

- Utvendig trapper tilfredsstillende ikke dagens krav for rekkverk/ håndløpere.
- Mangler rekkverk på hage mur mot gate.

#### Parkering:

Gateparkering i kommunal vei, etter gjeldende bestemmelser.

#### Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Eiendomsverdi.no	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
<a href="http://geo.ngu.no/kart/ra don/">http://geo.ngu.no/kart/ra don/</a>	07.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakknyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstill i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetoyer.

## PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakknyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggeomdte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakknyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakknyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakknyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• **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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakknyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

I Verdi AS, bygningsakknyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakknyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU1461>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakknyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Løbergsveien 43, 5054 BERGEN

07 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løbergsveien 43	Løbergsveien 43	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tror rett rundt årtusensskiftet.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Hedne, Mikael Ringstad

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Usikker på hva dette skulle være, dessverre. Huset har, meg bekjent, blitt vel vedlikeholdt, men bærer preg av å være gammelt.

## Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94205992

## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Hedne, Mikael Ringstad 2024-11-07

Identification  
 Hedne, Mikael Ringstad

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Hedne, Mikael Ringstad 07/11-2024 13:47:55 BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



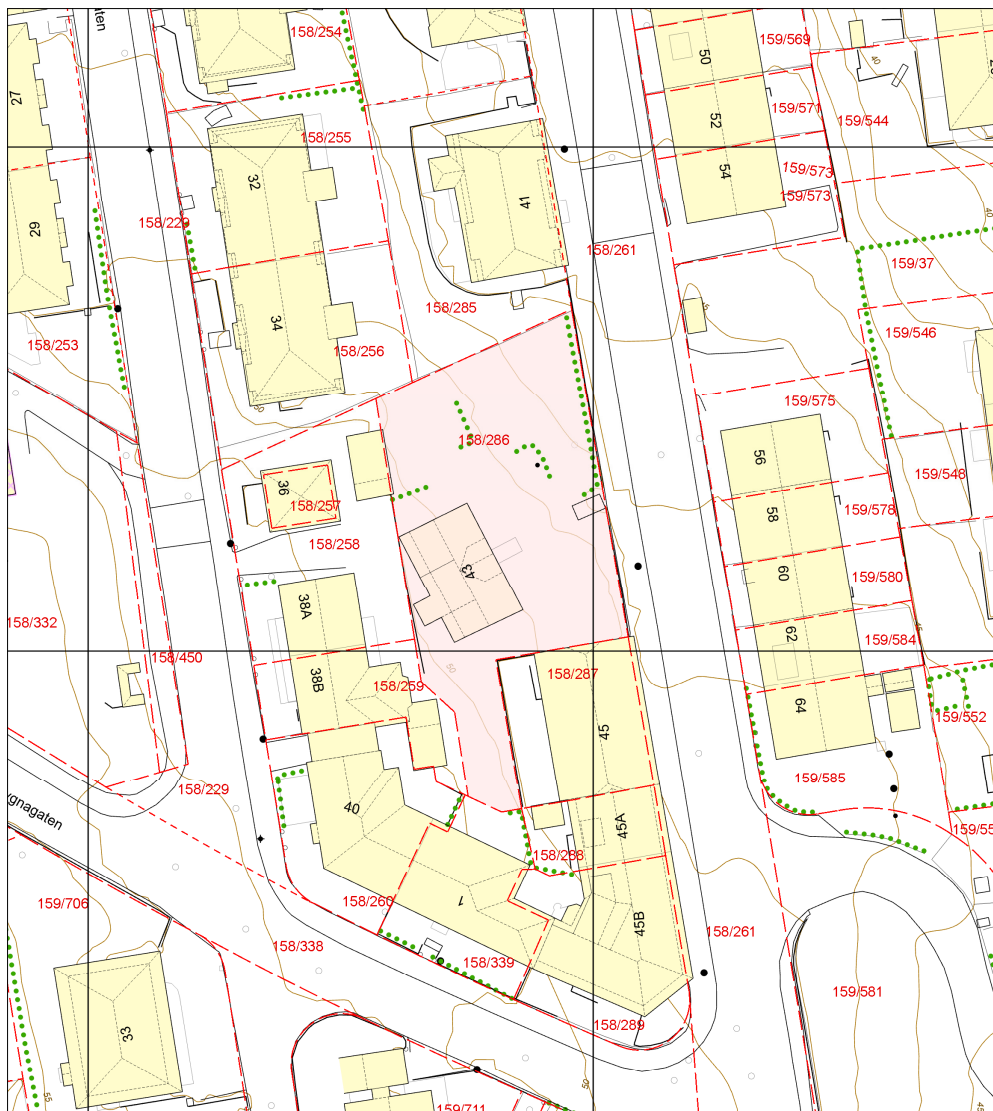


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 25.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/286/0/0  
Adresse: Løbergsveien 43, 5054 BERGEN



Eiendomsgrense - sikker	Eiendomsgrense - usikker	Bygning	Registrert tiltak bygg	Fredet bygg	Registrert tiltak anlegg	Kulturminne	Gangveg og sti	Traktorveg	Innmålt Tre	Allé	Hekk	EL belysningspunkt	EL Nettstasjon	Ledning kum	Mast	Skap	Høydekurve	Fastmerker
-------------------------	--------------------------	---------	------------------------	-------------	--------------------------	-------------	----------------	------------	-------------	------	------	--------------------	----------------	-------------	------	------	------------	------------



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/286/0/0  
Utlistet 28. oktober 2024

### 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, båndlegginger og 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 igangsett
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260725150	Grunneiendom	0	Ja	705,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">120000</a>	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	<a href="#">199938320</a>	100,0 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	88,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	11,6 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	45,8 %

### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	35,6 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP. PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">4845300</a>	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
<a href="#">10880000</a>	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	3	<a href="#">202412318</a>
<a href="#">63790000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	<a href="#">202220438</a>
<a href="#">61930000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	1	<a href="#">202220439</a>
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
<a href="#">10270000</a>	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-



## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/723	139227379-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Igangsettingsstillatelse	04.10.2024	<a href="#">202416253</a>
159/724	301177987	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	10.03.2023	<a href="#">202229180</a>
158/330	139215052-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingsstillatelse	07.06.2024	<a href="#">202316089</a>
159/550	300817550	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	17.07.2020	<a href="#">202008552</a>
159/550	139225465-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	19.06.2023	<a href="#">202008552</a>
159/550	139225465-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	19.06.2023	<a href="#">202216858</a>
158/334	139215079-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	26.07.2024	<a href="#">202411993</a>

## 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 28. oktober 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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 begrensingslinje 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.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



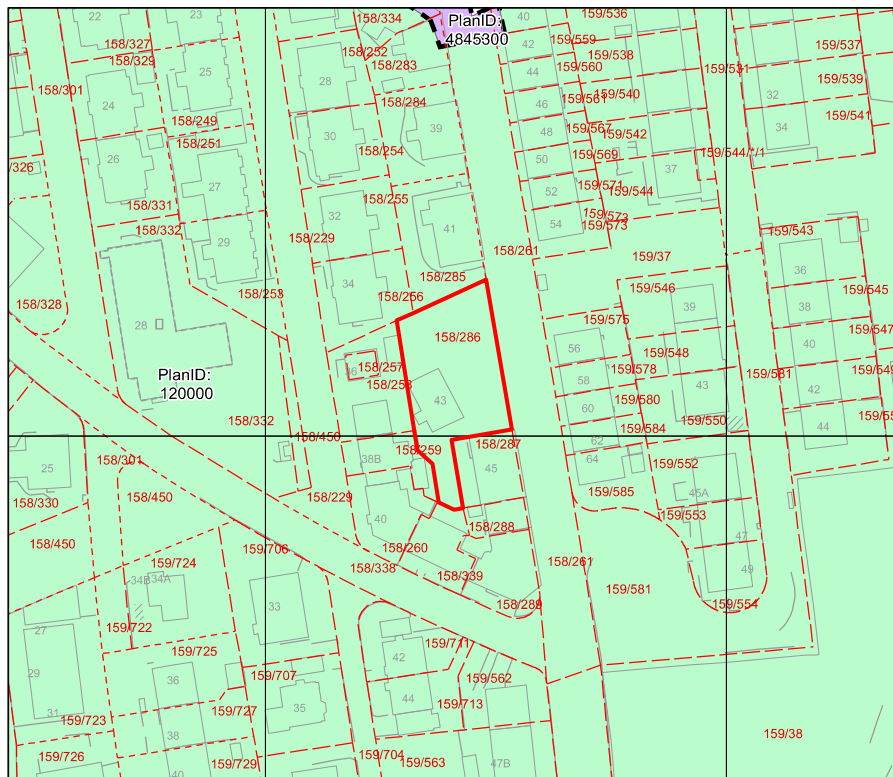
BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/286/0/0  
Dato: 28.10.2024 Adresse: Løbergsveien 43

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
120000

Eiendomsmarkering



# Reguleringsplan på grunnen

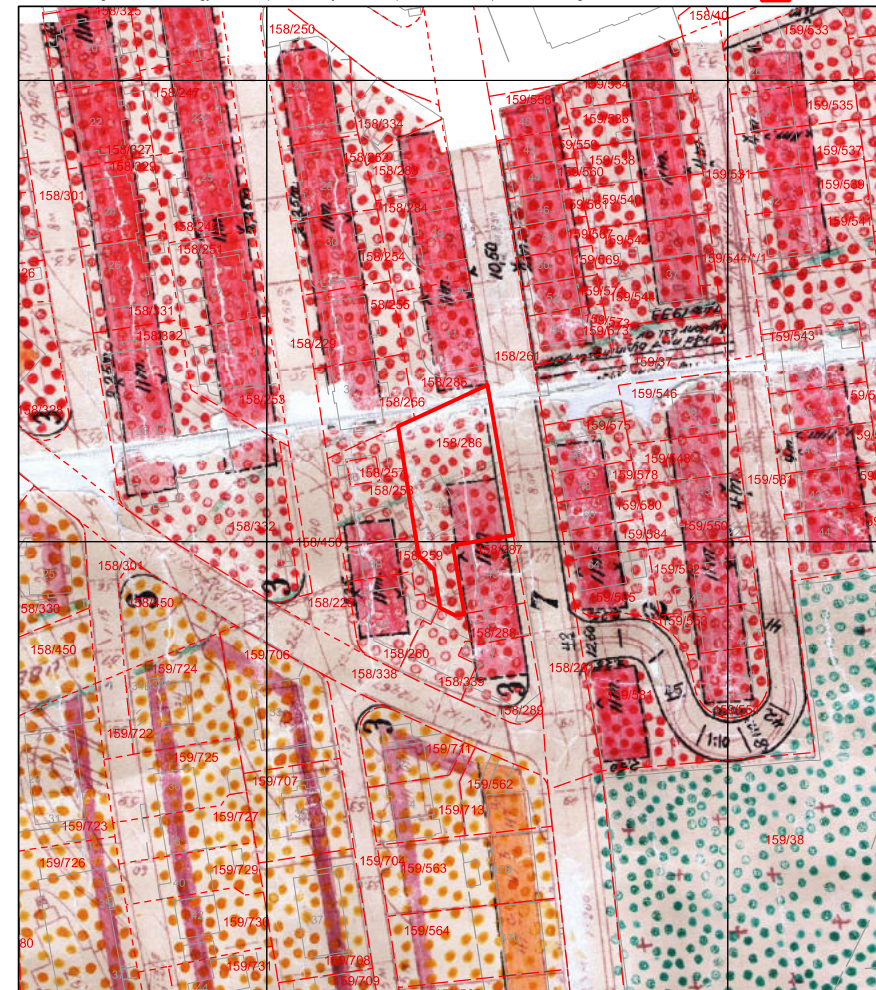


BERGEN  
KOMMUNE

Arealplan-ID: 120000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/286/0/0  
Dato: 28.10.2024 Adresse: Løbergsveien 43

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

Eiendomsmarkering





# FORSLAG TIL BEBYGGELSESPÅN FOR VESTRE AARSTAD. STRØKET UREN - KRONVIKEN - SOLHEIIVSVIKEN. 1:1000 M.

Prosjektets plan nr. 1  
Sjv. Sjv. 5. Sjv. 6. Sjv. 7.

## TEGNFORKLARING.

### MURTANGSTRØK.

INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK MED BEBYGGELSE LÅNDS  
GÅTENE 1-3 ELLER 4 ETASERS HØIÐE, INN TIL 10,5 m BYGNINGSHØIÐE.

INDUSTRISTRØK MED 3 ETASERS BEBYGGELSE  
INN TIL 10,5 m BYGNINGSHØIÐE.

BOLIGSTRØK MED 3 ELLER 4 ETASERS BEBYGGELSE  
INN TIL 10,5 m BYGNINGSHØIÐE.

BOLIGSTRØK MED 3 ETASERS BEBYGGELSE  
INN TIL 10,5 m BYGNINGSHØIÐE.

AREALER RESERVERT FOR ENDRING

BOLIGSTRØK MED 2 ETASERS  
BEBYGGELSE INN TIL 7 m BYG-  
NINGSHØIÐE.

### STRØK FOR ARE.

REKKEHUS, VINDST 3 HUS I REKKE  
OG 4-2 ETASERS HØIÐE.

DOBBLINGS  
1-2 ETASERS HØIÐE

FRITTELGÅNÐE HUS OG DOBBLINGS. BEBYGGELSE SKAL FØLGE  
DEN BØYDE I TYRE BØYDELINJE. I DETTE STRØK SKAL DET DOK-  
KUMENTERES HØIÐEN OG STED TILRATT AT OPÐIRE REKKEHUS PÅ 3 HUS  
OG BØYDE TILRATTES GIVES AV BYPLANORDET. (Vedlegg 1 og 2)

FRITTELGÅNÐE DOBBLINGS BEBYGGELSE PÅ 2 HUS  
I HVERT 6-8 HUS TILFØLÐE BESTEMMES AV BYPLANORDET.

NATURPÅNS

### REGULERINGER

1. FØRBYGGING AV HUS OG GÅTENE NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

2. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

3. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

4. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

5. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

6. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

7. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

8. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

9. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)

10. FØRBYGGING AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET I NØRÐRE DEL AV STRØKET (1000)



BERGEN  
KOMMUNE

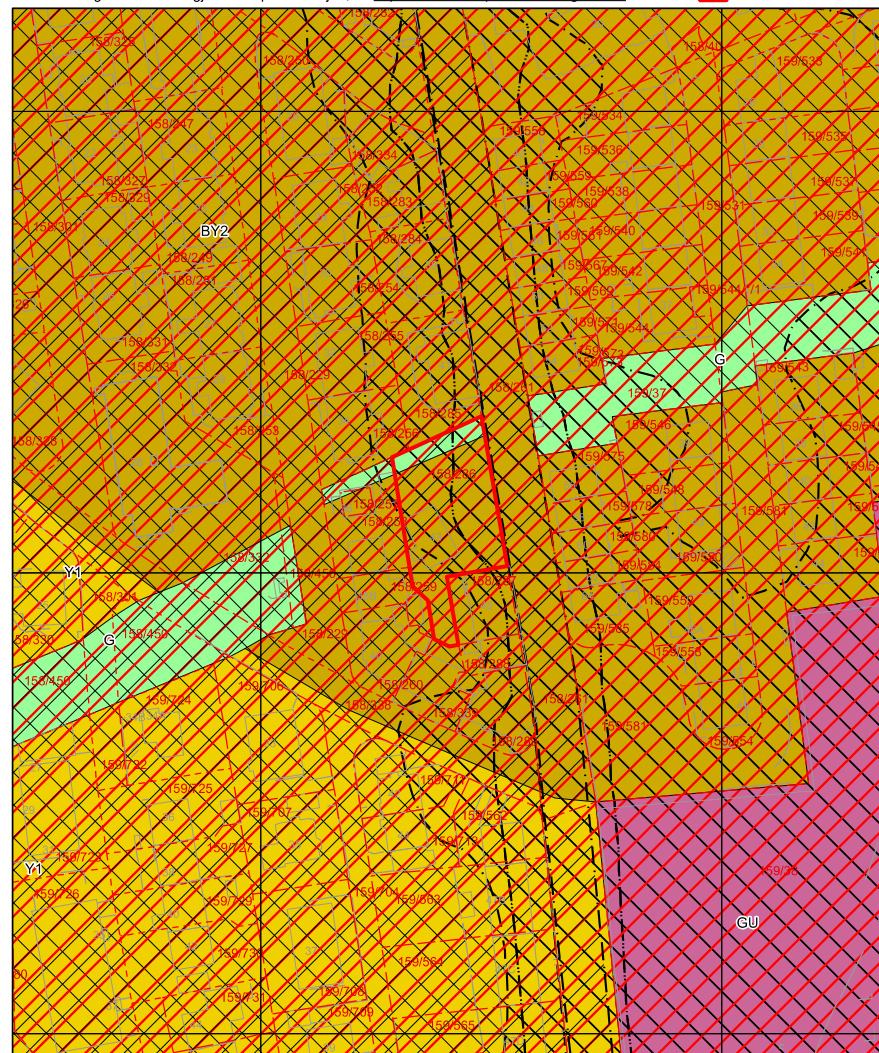
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/286/0/0  
Dato: 28.10.2024 Adresse: Løbergsvæien 43



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering (1)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone		Grav- og urnelund
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		

### Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>	
	Grense for retningslinjeområde		Boilgområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
	Andre retningslinjer		Friområde (N)
			Vegareal (N)



BERGEN  
KOMMUNE

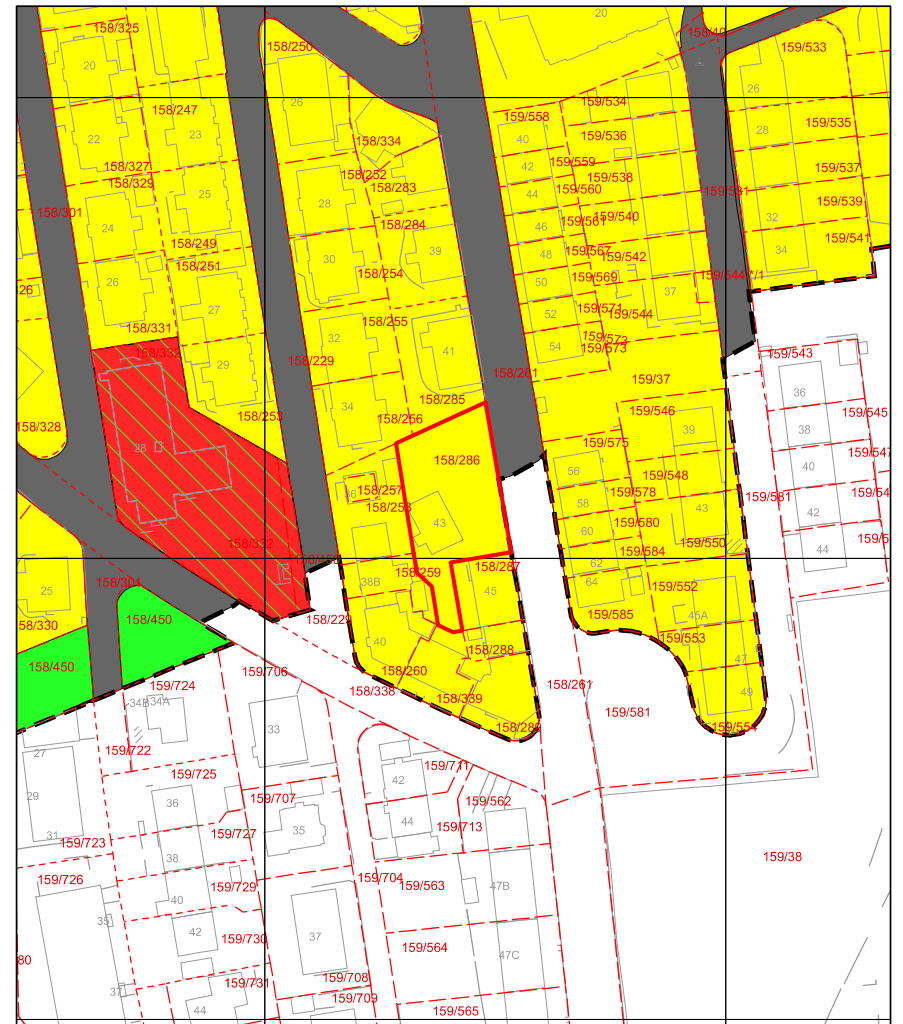
## Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/286/0/0  
Date: 28.10.2024 Adresse: Løbergsveien 43



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

Eiendomsmarkering (1)







BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 25.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/286/0/0  
Adresse: Løbergsveien 43, 5054 BERGEN



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**



## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:

**EiendomsMegler** 

Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr  + omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Legitimasjonskontroll

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmeglereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 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.

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil meglер opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til meglер, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med meglер før bud avgis.

4. Meglер 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 meglер 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 meglер fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til meglер. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  8. 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.
  9. 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.
  10. I spesielle tilfeller kan meglер skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynning.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglерens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.–. Selgers egenrøklærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til meglер og han/hun 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 utløp er det inngått en bindende avtale. 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.





## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)