DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nedre Strangehagen 6

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 165, bnr. 650

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9082 **Eiendomsverdi ref nr:** TA6856

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

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

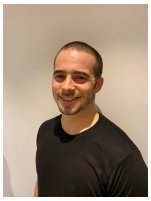
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe
Uavhengig Takstingeniør
johan@tjrh.no
482 21 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført ca 1860 og skal være oppført etter den tids byggeskikk.
Første bygningslov kom i 1924 og omhandlet da alle byer og tettsteder.

Konklusjon
Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Pga. alder og manglende vedlikehold har boligen vedlikeholds/moderniseringsbehov.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av natursteinsmur.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Valmet tak tekket med betongstein og takpapp.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med koblede og isolerglass i trekarmer.
Ytterdører i tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater er av eldre dato og må påregnes fornyet for å tilfredsstille dagens krav til standard.
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, skiferdekke mot grunn.
Boligen har 2 stk. teglsteinspiper.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
Bad med fliser på gulv, malte flater og baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett, servant og vegghengt varmtvannstank med dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon via vindu.

1. etasje:
Badet har baderomsplater og malte flater på vegger, belegg på gulv.
Sanitærutstyr er: toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj og servant.
- Naturlig ventilasjon.
- Stråleovn på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Loft › Kjøkken
Enkel kjøkkeninnredning med foliert benkeplate. Malte profilerte fronter.

2. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning har laminert benkeplate med folie. Flislagt over benkeplater. Glatte fronter.

2. etasje › Kjøkken 2
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter.

1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har 2 stk. sikringsskap med porselen og automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

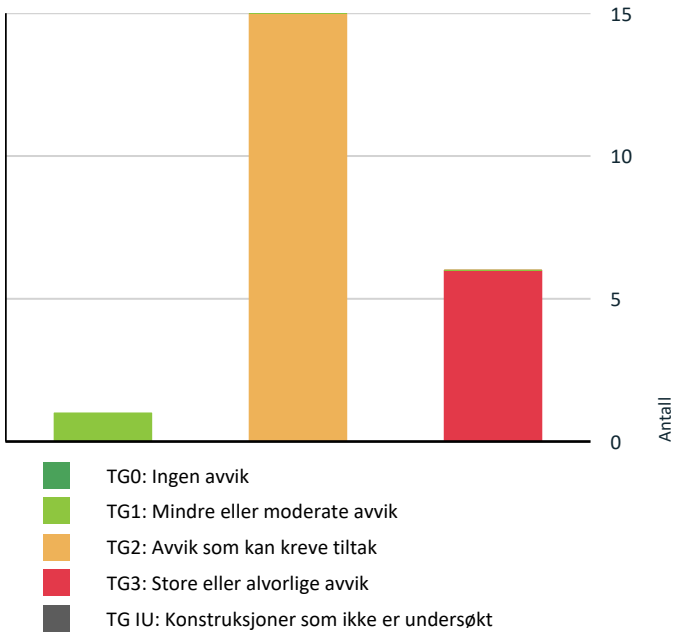
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning er ikke iht. planløsning datert 10/4-1956 i forbindelse med innlegging av vannklosett.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

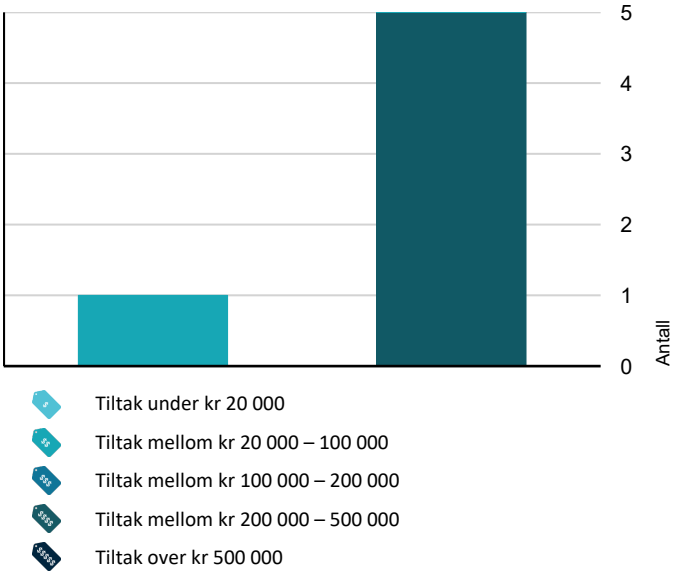
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.
Oppgitte kostnadsestimater er grove og sjablongmessige anslag basert på registrerte avvik, synlige forhold og erfaringsmessige kostnadsintervaller. Estimatene må ikke forstås som et konkret pristilbud eller en fullstendig kalkyle for utbedring.
Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra estimatet, blant annet som følge av skjulte skader, behov for følgetiltak, valg av løsninger/materialer, krav fra fagkyndige/entreprenører, markedspriser og omfanget av nødvendige arbeider når konstruksjoner åpnes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og takrenner** Gå til side
- **Utvendig > Skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendig trapper er smal og bratt, sett opp mot dagens krav/forventninger. Det er delvis manglende rekkverk, og eksisterende rekkverk har lav høyde og store åpninger.
Tiltak:
Rekkverk og håndløper bør utbedres/etableres for å bedre personsikkerheten. Store åpninger i rekkverk bør reduseres, og rekkverkshøyde bør vurderes økt ved oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre trappeutførelse og mangelfull sikring av trappeløpet.
Konsekvens:
Smal/bratt trapp, manglende rekkverk, lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1860

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein og takpapp.
På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket er besiktiget fra bakkenivå.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Taktekking er av eldre dato. Det er registrert en del mose på betongtakstein. Det er i tillegg registrert mangelfull/dårlig overgang mellom takpapp/undertak og vegg, synlig fra soveromsvindu på loft.

Tiltak:
Taktekking bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes/rengjøres. Overgang mellom takpapp/undertak og vegg bør utbedres med tilfredsstillende tetting/beslagløsning. Utskifting av taktekking må påregnes på sikt som følge av alder.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning, begroing over tid og mangelfull utførelse/tetting i overgang mellom tak og vegg.
Konsekvens:
Eldre taktekking og mosegroing kan gi redusert avrenning og økt fuktbelastning på takflaten. Mangelfull overgang mellom takpapp/undertak og vegg gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende tak- og veggkonstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av alder/slitasje på takpapp og betongstein, mosegroing på betongtakstein og mangelfull overgang mellom takpapp/undertak og vegg.


Synlig dårlig overgang mellom takpapp og vegg.

TG 2 Nedløp og takrenner

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Takrenner og nedløp har stedvis falming og slitasje.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting av slitte deler må påregnes ved videre forringelse eller funksjonssvikt.
Årsak:
Normal aldring, vær- og bruksslitasje.
Konsekvens:
Videre slitasje kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller mangelfull bortledning av takvann.

TG 2 Skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipe mot vest er kledd med blikk i ca. 2010, pipe mot øst er av upusset tegl.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Teglpipe over tak har høy grad av slitasje. Beslag i overgang mellom pipe og taktekking vurderes å være av eldre dato, og har usikker gjenværende brukstid.

Tiltak:
Pipe og pipebeslag bør kontrolleres nærmere av fagkyndig. Vedlikehold/utbedring av teglpipe og utskifting eller utbedring av beslag må påregnes.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Slitasje på teglpipe og eldre pipebeslag kan gi økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og videre skadeutvikling i pipe, taktekking og tilstøtende takkonstruksjon.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak av sperrekonstruksjon, undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik:
Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og består av isolert skråtak i loftsetasje. Det er etablert koffertloft over deler av etasjen, og tilgjengelig takkonstruksjon er besiktiget fra koffertloft.

Det er registrert trevirke med råteskader og angrep av borebiller og pga dette skjevheter i konstruksjon. Det er i tillegg registrert betydelige merker etter fuktinntrengning ved gjennomføringer for piper. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen, men merkene viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. På grunn av alder vurderes konstruksjonen også å ha begrenset lufting, og det er ikke registrert bruk av dampsperre i konstruksjonen.

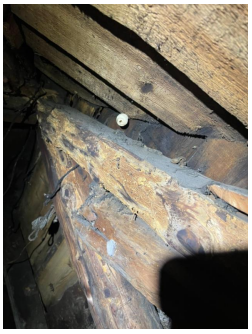
Tiltak:
Takkonstruksjonen må undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare skadeomfang, bæreevne og behov for utbedring. Råteskadet trevirke må skiftes/utbedres, og eventuelt aktivt angrep av borebiller må vurderes og behandles. Pipegjennomføringer bør kontrolleres nærmere for å avklare om det fortsatt forekommer lekkasje. Lufting og dampsperre/lufttetting bør vurderes ved utbedring.
Årsak:
Forholdet skyldes tidligere fuktinntrengning ved pipegjennomføringer, alder og eldre oppbygging av isolert skråtak med begrenset lufting og manglende dampsperre. Råte- og borebilleskader skyldes fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning over tid.
Konsekvens:
Råteskader og borebilleangrep kan medføre svekkelse av konstruksjonsvirke og redusert bæreevne. Tidligere fuktinntrengning ved pipegjennomføringer gir risiko for videre skadeutvikling dersom lekkasjeforhold ikke er varig utbedret. Begrenset lufting og manglende dampsperre gir økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av registrerte råteskader og borebilleangrep i takkonstruksjonen, samt betydelige merker etter fuktinntrengning ved pipegjennomføringer.

Merknad kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder nødvendige tiltak knyttet til registrerte TG3-avvik i takkonstruksjonen, herunder nærmere kontroll av skadeomfang, lokal utbedring/utskifting av råteskadet konstruksjonsvirke, vurdering/behandling av borebilleangrep og kontroll/utbedring av forhold ved pipegjennomføringer.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan være unøyaktig, da endelig omfang først kan avklares etter nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen, skadeomfang, bæreevne og årsak til fuktinntrengning. Eventuelle skjulte skader, behov for større konstruktive utbedringer eller forbedring av lufting/dampsperre kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det er registrert lite/ingen lufting bak kledning som er normalt mtp. byggeskikk på oppføringstidpunktet. Det er også registrert stedvis råte i kledning, samt manglende musebånd/musesikring bak kledning.

Tiltak:
Råteskadet kledning bør skiftes. Lufting bak kledning bør forbedres ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold av kledningen. Musebånd/musesikring bør etableres.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull lufting/uttørking bak kledning, alder, værpåkjenning og manglende sikring av luftespalte.
Konsekvens:
Lite/ingen lufting bak kledning gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskader. Råte i kledning viser at skadeutvikling allerede har oppstått. Manglende musebånd gir økt risiko for at mus/skadedyr kan komme inn bak kledning og videre inn i konstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av lite/ingen lufting bak kledning, stedvis råte i kledning og manglende musebånd/musesikring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med koblede og isolerglass i trekarmer.
Vinduer er av varierende alder, det er flere vinduer i loft og 2. etasje som er skiftet i nyere tid (2006, 2008, 2013, 2009 og 2012). De fleste vinduer i 1. etasje er datert 1989 og 1992

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Ett kjellervindu mangler glass. Flere kjellervinduer har utilstrekkelig tetting i overgang mellom vindu/karm og tilstøtende konstruksjon. Det er også registrert treverk ført helt ned i terreng. Vindu i trapperom på loft mangler vannbord, da dette har falt av. Det er generelt registrert en del utvendig slitasje på vinduer, samt rust på utvendige beslag og festemidler.

Tiltak:
Kjellervindu uten glass må utbedres. Vinduer med mangelfull tetting bør tettes/utbedres med egnet beslag- og tettingsløsning. Treverk som står i kontakt med terreng bør kappes/heves eller skiftes slik at det etableres tilfredsstillende avstand til terreng. Manglende vannbord ved vindu i trapperom bør reetableres. Slitte vinduer, beslag og festemidler bør vedlikeholdes/utbedres, og utskifting må påregnes ved behov.
Årsak:
Forholdene skyldes alder, værpåkjenning, mangelfull tetting/beslagutførelse og treverk med uheldig plassering mot terreng.
Konsekvens:
Manglende glass, utilstrekkelig tetting, manglende vannbord og rust/slitasje på beslag og festemidler gir økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i vinduer, karmer og tilstøtende konstruksjoner. Treverk i kontakt med terreng har økt risiko for fukt- og råteskader.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av manglende glass i kjellervindu, mangelfull tetting ved flere kjellervinduer, treverk ført ned i terreng, manglende vannbord og generell utvendig slitasje/rust på beslag og festemidler.

Tilstandsrapport



Ett kjellervindu mangler glass.



Kjellervindu er ført rett i terreng.



Eksempel på vinduer med rustne beslag.



Vindu på loft hvor vannbord er løsnet og falt av.

TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

2 stk. takvinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

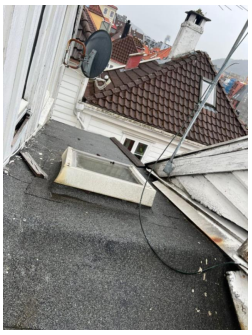
Det er registrert eldre takvindu i stål med enkelt glass. Denne typen takvindu vurderes som en kjent risikokonstruksjon med økt fare for kondens og lekkasje. Det er synlige fukt-/lekkasjemerker i karm/foring, og forholdet vurderes å ha medført fuktskader i foring rundt vinduet.
Takvindu over trapp til loft er også av eldre dato. Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasje rundt vinduet, og at dette er utbedret.

Tiltak:
Takvinduene bør kontrolleres nærmere, og utskifting må påregnes. Fuktskadede foringer og eventuelle skadede tilstøtende konstruksjoner må utbedres. Overganger/beslag rundt takvindu må kontrolleres og utbedres slik at tett utførelse sikres.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, eldre vindusutførelse med stålramme og enkelt glass, samt tidligere eller pågående lekkasje-/kondenspåvirkning rundt takvinduene.
Konsekvens:
Eldre takvinduer med synlige tegn til lekkasje/kondens gir høy risiko for videre fuktinntrengning og skjulte fuktskader i foringer, karm og tilstøtende takkonstruksjon. Dersom utettheter ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg videre.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av alder og synlige tegn til lekkasje/fuktskader rundt originalt takvindu i stål med enkelt glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Synlige fuktmerker i karm under vindu i stålkarm

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

2 stk ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Entredør mangler beslag både over og under dør. Overgangene fremstår ikke som tilfredsstillende fuktsikret. Kjellerdør har høy grad av slitasje og begynnende råteskader.

Tiltak:
Det bør monteres egnet beslag over og under entredør, slik at vann ledes bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner. Kjellerdør bør vedlikeholdes/utbedres, og utskifting må påregnes dersom råteskadene utvikler seg.
Årsak:
Forholdene skyldes mangelfull beslag-/tettingsløsning ved entredør, samt alder, værpåkjenning og fuktbelastning på kjellerdør.
Konsekvens:
Manglende beslag ved entredør gir økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i karm, terskel og tilstøtende konstruksjoner. Slitasje og begynnende råteskader i kjellerdør gir redusert levetid og økt behov for vedlikehold/utbedring.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag over og under entredør, samt høy slitasje og begynnende råteskader på kjellerdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater er av eldre dato og må påregnes fornyet for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Boligens innvendige overflater er av eldre dato og har høy grad av slitasje. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens forventninger til standard.

Tiltak:
Fornying/oppgradering av innvendige overflater må påregnes.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og slitasje over tid.
Konsekvens:
Eldre og slitte overflater gir redusert estetisk og bruksmessig standard. Det må påregnes kostnader til oppgradering dersom boligen skal tilfredsstille dagens forventninger til standard.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, skiferdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det er registrert betydelige skjevheter i gulv på opptil 6 cm i flere rom. Det er også registrert knirk i flere gulv.

Tiltak:
Skjevheter og knirk må undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Utbedring/oppretting av gulvkonstruksjon kan bli nødvendig.
Årsak:
Forholdet skyldes sannsynligvis bevegelser/setninger i konstruksjonen, alder/slitasje eller utførelse ved oppføring/ombygging.
Konsekvens:
Store skjevheter gir redusert bruksmessig standard og kan indikere bevegelser eller svekkelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet kan medføre behov for omfattende oppretting/utbedring.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av betydelige skjevheter i gulv på ca. 6 cm i flere rom.

Merknad kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder nærmere kontroll og lokal utbedring/oppretting av gulv med betydelige skjevheter i flere rom. Estimatet omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller større konstruktive utbedringer som først kan avdekkes etter åpning av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan være unøyaktig, da endelig omfang først kan avklares etter nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon, bæring og årsak til skjevhetene. Dersom det avdekkes skader i bærende konstruksjoner eller behov for omfattende oppretting av flere rom, kan kostnadene bli høyere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. teglsteinspiper.
Eier opplyser at pipe mot vest fikk montert innvendig røykrør i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.
Vegger mot grunn er av natursteinsmur.

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Innvendig trapper er smal og bratt, sett opp mot dagens krav/forventninger. Det er delvis manglende rekkverk, og eksisterende rekkverk har lav høyde og store åpninger.
Tiltak:
Rekkverk og håndløper bør utbedres/etableres for å bedre personsikkerheten. Store åpninger i rekkverk bør reduseres, og rekkverkshøyde bør vurderes økt ved oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre trappeutførelse og mangelfull sikring av trappeløpet.
Konsekvens:
Smal/bratt trapp, manglende rekkverk, lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert spor etter borebiller/mit i trekonstruksjoner både på loft og i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert spor etter borebiller/mit i trekonstruksjoner både på loft og i kjeller. Omfang og eventuell aktiv skadeutvikling er ikke avklart ved befaringen.

Tiltak:
Trekonstruksjoner på loft og i kjeller bør kontrolleres nærmere av fagkyndig/skadedyrfirma for å avklare om angrepet er aktivt, skadeomfang og behov for behandling eller utskifting av skadet treverk.
Årsak:
Forholdet skyldes biologisk angrep i treverk, normalt knyttet til alder og fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens:
Borebille-/mitangrep kan over tid svekke treverk dersom angrepet er aktivt eller omfattende. Det gir usikkerhet rundt tilstanden til berørte trekonstruksjoner, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere kontroll.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.
Bad med fliser på gulv, malte flater og baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett, servant og vegghengt varmtvannstank med dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig ventilasjon via vindu.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet har støpejernssluk av eldre dato. Det er i egenerklæring opplyst at sluket er utett, samt at det er registrert fuktskader i vegg i dusjsone. Badet er av eldre dato og har passert normal forventet brukstid. På bakgrunn av alder, opplyste lekkasjeforhold og fuktskader vurderes våtrommets tettesjikt/slukløsning å ha sviktende funksjon.

Tiltak:
Badet må undersøkes nærmere og full rehabilitering må påregnes. Sluk, tettesjikt/membran og fuktskadede konstruksjoner må utbedres/skiftes med dokumentert våtromsutførelse.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/utløpt brukstid på badets sluk- og tettesjiktløsning, samt opplyst utetthet og fuktpåvirkning i dusjsonen.
Konsekvens:
Utett sluk og fuktskader i dusjsone gir høy risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av opplyst utett støpejernssluk, fuktskader i vegg i dusjsone og badets alder/utløpte brukstid.
Merknad hulltaking: Hulltaking er ikke utført på grunn av nevnte avvik, jf. forskrift til avhendingslova. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking når det allerede er registrert synlige skader/avvik som tilsier behov for utbedring/rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.
Badet har baderomsplater og malte flater på vegger, belegg på gulv.
Sanitærutstyr er: toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj og servant.
- Naturlig ventilasjon.
- Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet er av eldre dato og har passert normal forventet brukstid. Det er registrert eldre plastsluk med rustne skruer. Det er i tillegg registrert råteskader i baderomsplater i dusjsone. Forholdene viser svikt i våtrommets overflater/tettesjikt i område med direkte vannbelastning.

Tiltak:
Badet må rehabiliteres. Råteskadede baderomsplater må fjernes, og sluk, tettesjikt og overflater må bygges opp med dokumentert våtromsutførelse.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/utløpt brukstid, fuktbelastning i dusjsone og svekket/mangelfull våtromsutførelse rundt sluk og veggoverflater.
Konsekvens:
Råteskader i dusjsone og eldre sluk med rustne skruer gir høy risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av registrerte råteskader i baderomsplater i dusjsone, samt alder og svekkelser ved sluk/tettesjikt.
Merknad hulltaking: Hulltaking er ikke utført på grunn av nevnte avvik, jf. forskrift til avhendingslova. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking når det allerede er registrert synlige skader/avvik som tilsier behov for utbedring/rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med foliert benkeplate. Malte profilerte fronter.
Kommentar:
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er ikke kontrollert da vannet er frakoblet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning har høy grad av slitasje.

Tiltak:
Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes/utbedres, og utskifting må påregnes ved fremtidig oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og bruksslitasje på overflater, fronter, benkeplate og innredningsdetaljer over tid.
Konsekvens:
Høy slitasje gir redusert estetisk standard. Videre slitasje kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av deler av eller hele kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har laminert benkeplate med folie. Flislagt over benkeplater. Glatte fronter.
Kommentar:
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er ikke kontrollert da vannet er frakoblet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning har høy grad av slitasje.

Tiltak:
Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes/utbedres, og utskifting må påregnes ved fremtidig oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og bruksslitasje på overflater, fronter, benkeplate og innredningsdetaljer over tid.
Konsekvens:
Høy slitasje gir redusert estetisk standard. Videre slitasje kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av deler av eller hele kjøkkeninnredningen.





2. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Glatte fronter.
Kommentar:
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning har høy grad av slitasje.

Tiltak:
Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes/utbedres, og utskifting må påregnes ved fremtidig oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og bruksslitasje på overflater, fronter, benkeplate og innredningsdetaljer over tid.
Konsekvens:
Høy slitasje gir redusert estetisk standard. Videre slitasje kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av deler av eller hele kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskjolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anlegget bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskiftning må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/slitasje på vannledningene.
Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonssikkerhet over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er skiftet flere vinduer i boligen. Nye vinduer er ikke utført med spalteventiler, og det er derfor ikke registrert tilfredsstillende frisklufttilførsel til oppholdsrom utover mulighet for lufting ved åpning av vinduer.

Tiltak:
Det bør etableres friskluftventiler eller annen tilfredsstillende tilluftsløsning til oppholdsrom.
Årsak:
Forholdet skyldes utskifting av vinduer uten etablering av spalteventiler eller annen løsning for frisklufttilførsel.
Konsekvens:
Manglende frisklufttilførsel kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Lufting ved åpning av vinduer er ikke en fullgod erstatning for permanent tilluftsløsning.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av manglende permanent frisklufttilførsel til oppholdsrom.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. sikringsskap med porselen og automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det er ikke registrert tilfredsstillende terrengfall bort fra grunnmur iht. dagens anbefalinger/krav. Drenering/fuktsikring vurderes å være utført etter datidens byggeskikk, med drenerende masser mot grunnmur, men uten synlig utvendig fuktsikring/knotteplast.

I kjeller/rom under terreng er det registrert synlig vanninnsig i murvegger mot terreng. Det er målt/registrert fuktighet i mur mot grunn, og det er synlige fuktmerker på gulv. Det er i tillegg registrert råte i tilfarergulv ved trapp og i trevegg mot mur, hvor det også er synlige fuktmerker etter vanninnsig.

Forhold ved rom under terreng er vurdert under Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Tiltak:
Drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og bortledning av overflatevann må undersøkes nærmere og utbedres. Det må etableres tiltak som reduserer fuktbelastningen mot grunnmur og rom under terreng. Råteskadet tilfarergulv og fuktpåvirket trevegg mot mur må åpnes/kontrolleres nærmere, og skadede materialer må fjernes/skiftes.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende terrengfall bort fra bygningen, eldre drenerings-/fuktsikringsløsning uten synlig utvendig fuktsikring/knotteplast, samt fuktbelastning fra terreng/grunn mot kjellervegger.
Konsekvens:
Vanninnsig og fuktighet i murvegger mot terreng gir økt risiko for videre fuktinntrengning, salt-/kalkutslag, frostsprengning og skadeutvikling i grunnmur/rom under terreng. Råte i tilfarergulv og trevegg mot mur viser at fuktbelastningen har medført skade i organiske materialer, og det kan foreligge ytterligere skader.

Tilstandsgrad: TG3 settes på bakgrunn av synlig vanninnsig/fukt i murvegger mot terreng, fuktmerker på gulv og registrerte råteskader i tilfarergulv/treverk mot mur.

Merknad kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder nødvendige tiltak knyttet til registrerte TG3-avvik med vanninnsig/fukt i murvegger mot terreng, mangelfull drenering/fuktsikring og råteskader i tilfarergulv/treverk mot mur.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan være unøyaktig, da endelig omfang først kan avklares etter nærmere undersøkelser av drenering, utvendig fuktsikring, grunnmur, gulvkonstruksjon og skadeomfang i organiske materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pusset natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Grunnmur er delvis upusset og har en del avskalling. Det er også registrert enkelte skjevheter/ujevnheter i grunnmur. Mindre skjevheter må forventes sett opp mot bygningens alder og byggeskikk, men avskalling viser redusert overflate/bestandighet i murverket.

Tiltak:
Grunnmur bør holdes under oppsikt. Avskalling bør utbedres lokalt for å hindre videre skadeutvikling. Årsak til avskalling bør vurderes nærmere dersom forholdet utvikler seg eller det registreres fuktinnsig.
Årsak:
Forholdet skyldes sannsynligvis alder, fuktpåkjenning og normal nedbrytning av murverk over tid.
Konsekvens:
Avskalling og delvis upusset mur kan gi redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning i murverket. Skjevheter/ujevnheter vurderes i hovedsak som aldersrelaterte forhold, men bør holdes under oppsikt dersom de utvikler seg.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av avskalling i grunnmur og delvis upusset murverk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Innvendig trapper er smal og bratt, sett opp mot dagens krav/forventninger. Det er delvis manglende rekkverk, og eksisterende rekkverk har lav høyde og store åpninger.
Tiltak:
Rekkverk og håndløper bør utbedres/etableres for å bedre personsikkerheten. Store åpninger i rekkverk bør reduseres, og rekkverkshøyde bør vurderes økt ved oppgradering.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre trappeutførelse og mangelfull sikring av trappeløpet.
Konsekvens:
Smal/bratt trapp, manglende rekkverk, lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

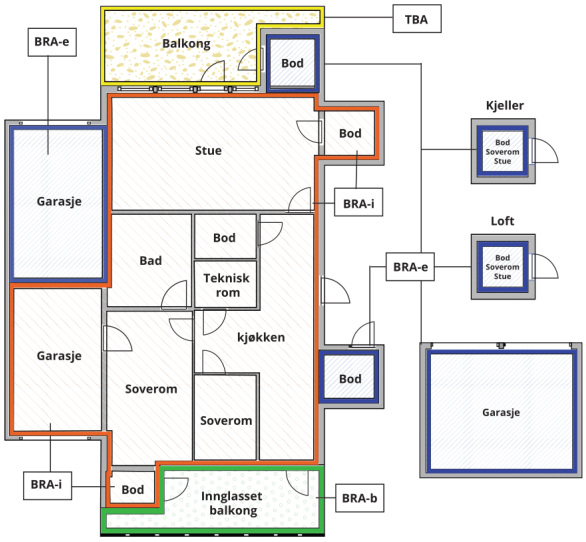
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	30			30	
2. etasje	58			58	
1. etasje	58			58	
Kjeller					
SUM	**146**				
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, gang 2, soverom, kjøkken, bod		
2. etasje	Kjøkken, stue, stue 2, soverom, kjøkken 2, trapperom, bad		
1. etasje	Vindfang, gang, gang m/trapperom, bod, soverom, soverom 2, stue, gang 3, bad, kjøkken		
Kjeller			

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Kjeller:
- Kjeller har ca. 38 m² med kjeller/bodareal som ikke er målbart pga. for lav takhøyde, takhøyde i kjeller er ca. 1,8 meter.

1. etasje:
- Vindfang: 1,4 m².
- 2 stk. ganger: 1,3 m² og 5 m².
- Gang m/trapperom: 7,8 m².
- Bod: 3,7 m².
- 2 stk. soverom: 5,3 m² og 10,7 m².
- Stue: 14,2 m².
- Bad: 3,5 m².
- Kjøkken: 3,4 m².

2. etasje:
- 2 stk. kjøkken: 5,4 m² og 4 m².
- 2 stk. stuer: 14,6 m² og 15,5 m².
- Soverom: 6,1 m².
- Trapperom: 7,4 m².
- Bad: 3,7 m².

Loft (gulvareal):
- 2 stk. ganger: 3 m² og 9 m².
- Soverom: 9,6 m².
- Kjøkken: 6,7 m².
- Bod: 1,4 m².
- 3 stk. boder uten målbart areal pga for lav takhøyde med gulvareal: 2,1 m², 2,9 m² og 2,6 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/tak/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning er ikke iht. planløsning datert 10/4-1956 i forbindelse med innlegging av vannklosett.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Oddrun Dalebø Haque	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	650		0	73.8 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Nedre Strangehagen 6

Hjemmelshaver
Ola Johannes Dalebø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Nordnes/Nøstet i et av Bergens mest populære og trivelige boligområder med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. Like ved Nordnesparken med store grøntarealer, Nordnes sjøbad/Sydnes Sjøbad, Akvariet, USF Verftet med restaurant og uteservering om sommeren.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 73,8 m² som i hovedsak er bebygd.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, egenerklæring ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest datert 20/11-1956 for installering av 2 stk wc i 1. etasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Arna

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Strangehagen 6	Nedre Strangehagen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

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?

1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6564074

Informasjon om selger

Selger

Haque, Oddrun Dalebø

Selger

Gjerdevik, Sølvi Dalebø

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.

Bad i 2.etasje er ikke sluken helt tett. Det har stått et badekar tidligere som har fungert godt.

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 41707146

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Oddrun Dalebø Haque	**2026-08-25**	**Sølvi Dalebø Gjerdevik**	**2026-08-25**

Identification

Oddrun Dalebø Haque

Identification

Sølvi Dalebø Gjerdevik

Signicat

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 165, Bruksnr 650	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	2	Bergenhus
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Strangehagen 6, gatenr 13710 5011 Bergen	**Grunnkrets:**	104	Fredriksberg
		Valgkrets:	3	Nordnes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7010101	Bergen domkirke
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.12.1837	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	73,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
89049	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	12.09.2012		
Oppdatert:	25.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4601/165/650	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:	19.12.1837	Mottaker	4601/165/650	75,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Strangehagen 6	H0101	Bolig					
Nedre Strangehagen 6	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	139290097			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	2		64,0		64,0				
H02			64,0		64,0				
H03			39,0		39,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1201 104 29	Bolighus, Nøstet / Verftet	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Trolig flerfamilie bolig	
Tilbygg/ombygging:		Se eget vedlegg i	

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/650/0/0
Adresse: Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

N



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

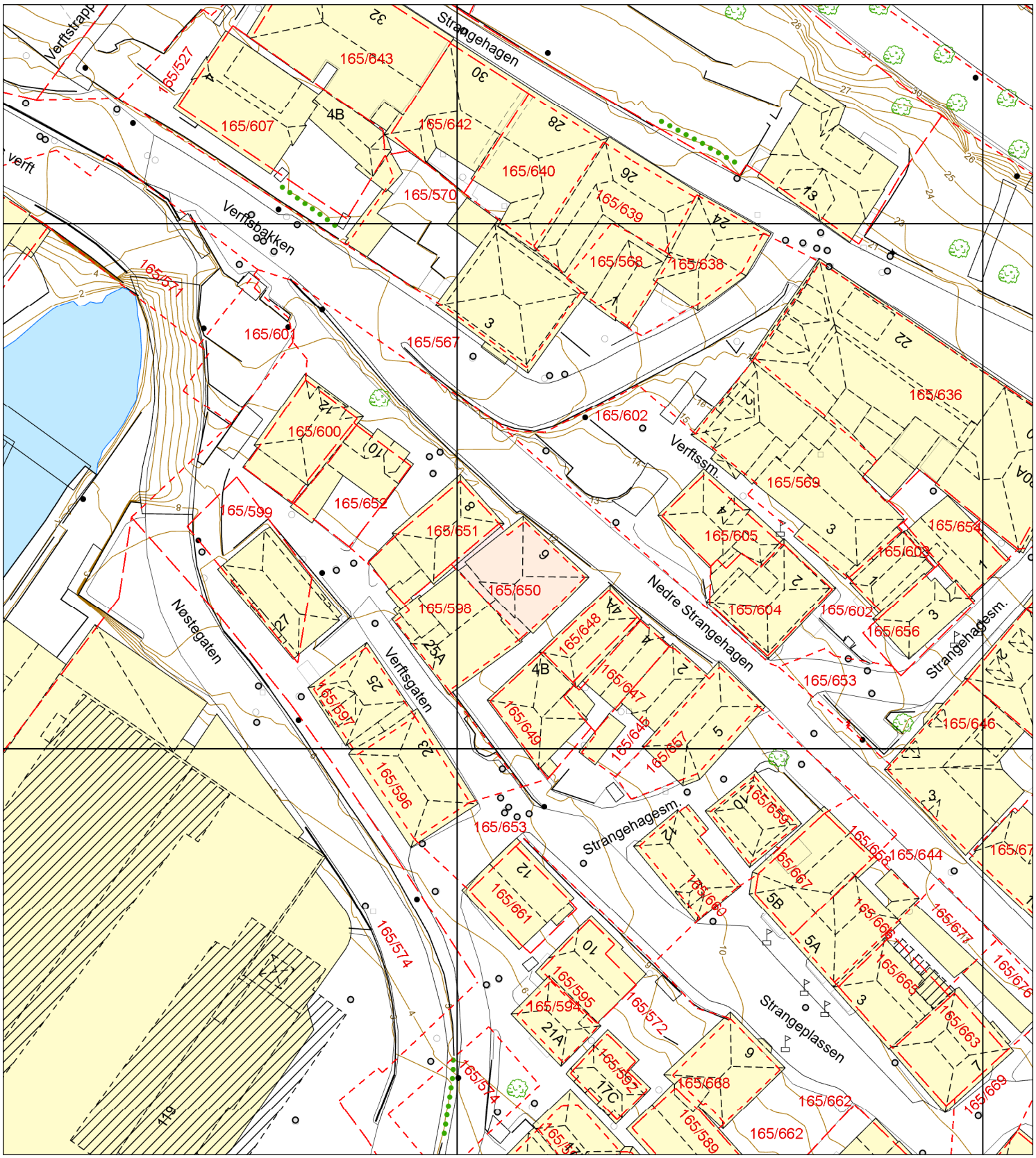
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/650/0/0
Adresse: Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

N



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

ambita

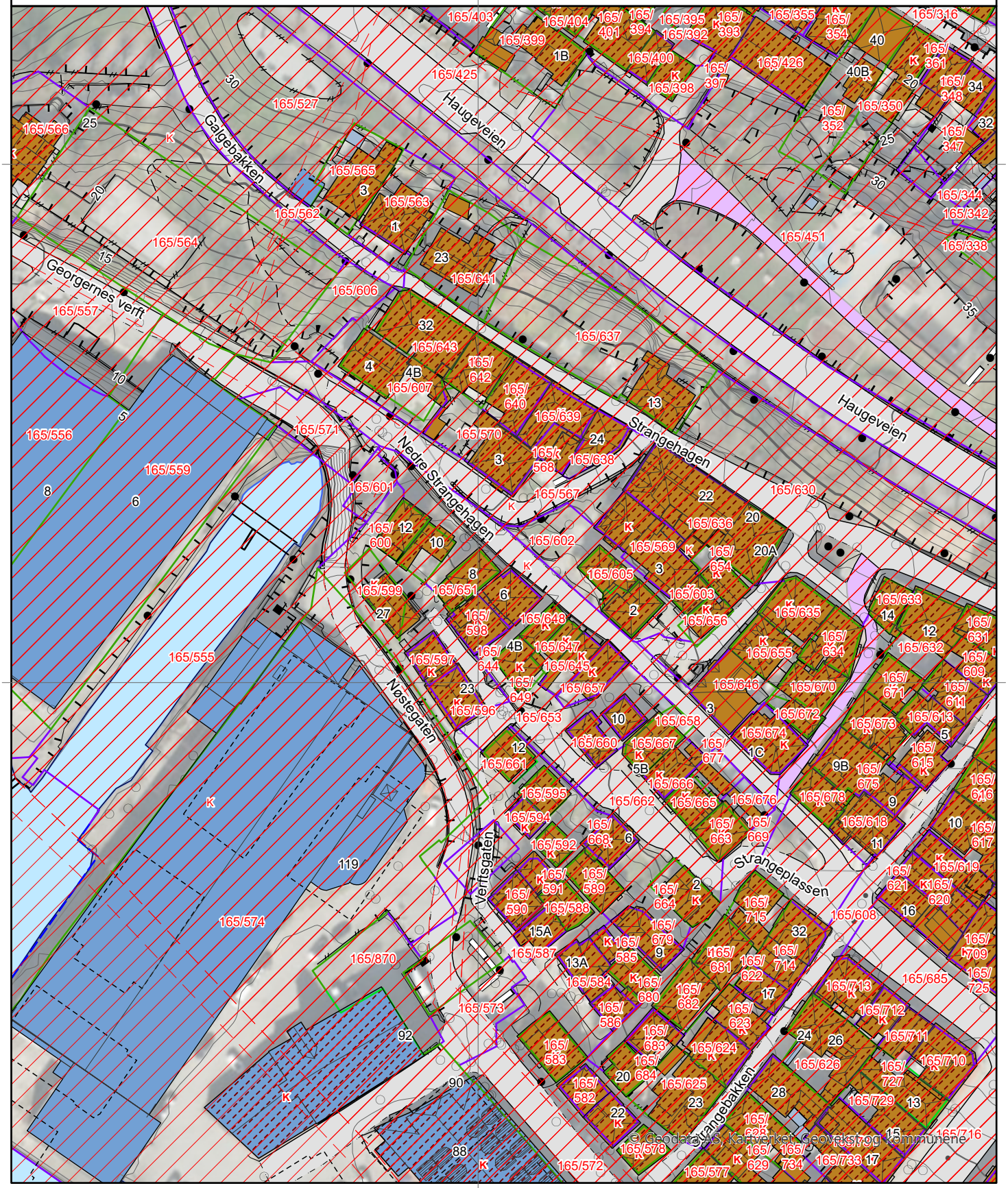
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/165/650/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Bergen kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

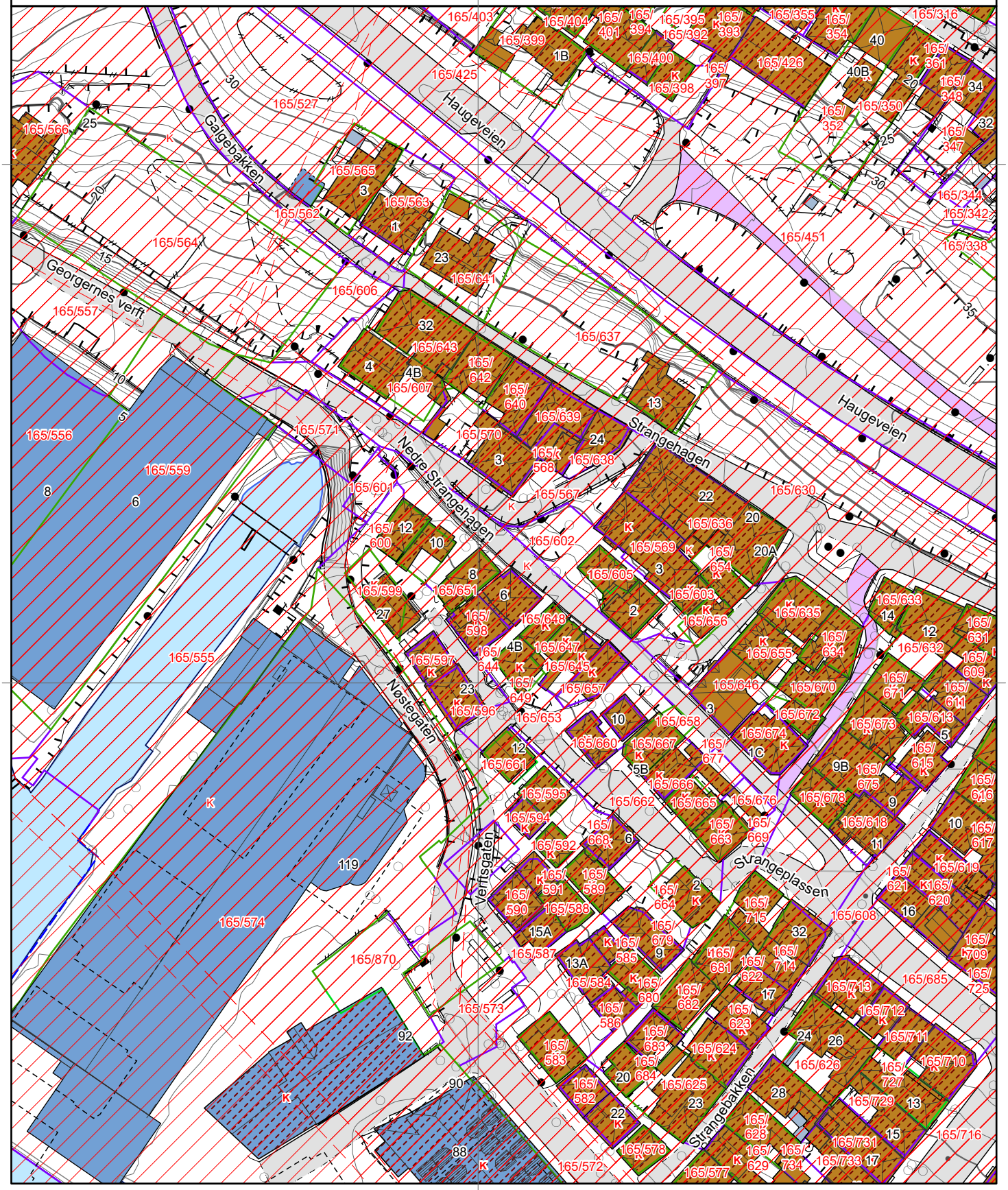
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/165/650/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



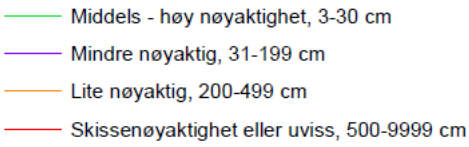
0 25 50 m

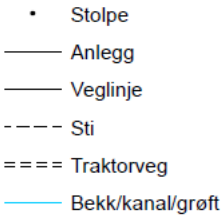
Kartgrunnlag: Bergen kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

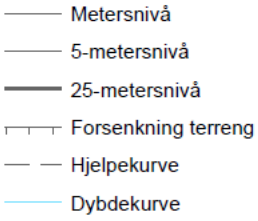


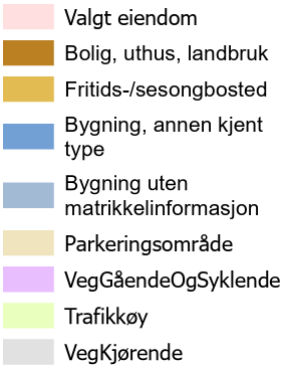
Eiendomsgrenser





Høydekurver







BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/650/0/0
Utlistet 25. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261058586	Grunneiendom	0	Ja	73,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1993	190001274	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	660 - Bevaringsområder	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
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3	-
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
9020001	31	BERGENHUS. VERFTSGATEN, FORLENGELSE, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	199716050
64310000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 574 MFL., NØSTEGATEN	3	202220456
70430000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 637, STRANGEHAGEN BOLIGER	2	202220662
63850000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 555 MFL., DIKKEDOKKEN	9	201333746
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-
71480000	35	Bergenhus. Gnr. 165, bnr. 556 mfl., Kulturkvartalet Verftet	2	202315912

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/574	301430625	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/574	301429597	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	20.12.2024	202414805
165/574	301429680	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	20.12.2024	202414805
165/574	139289390	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2024	200901251
165/574	139289390	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2024	201603496
165/574	301430082	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.12.2024	202414805
165/646	139290054-2	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.12.2020	201809795
165/634	139289927-3	Underbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	13.08.2019	201726123

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

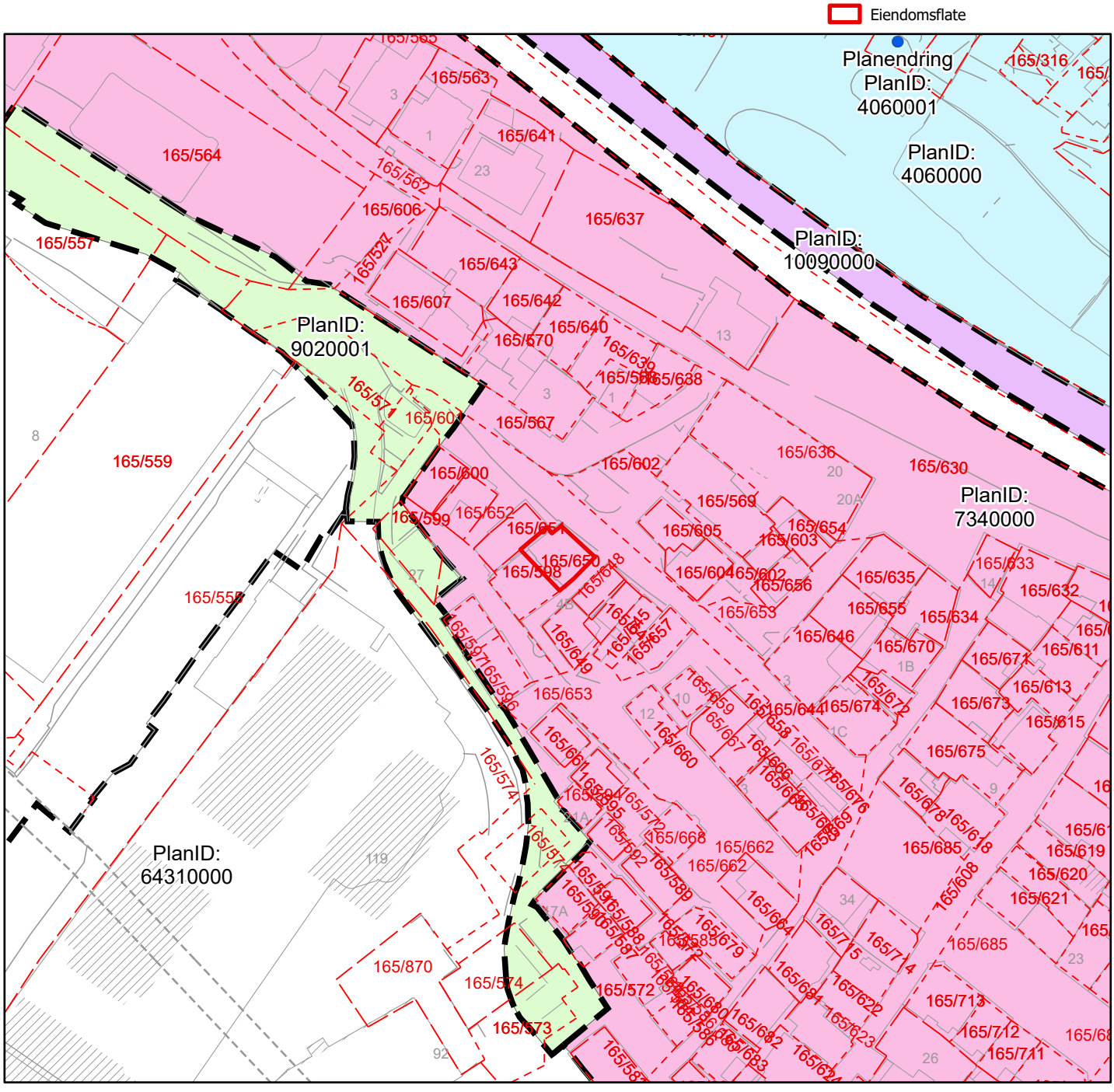
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/650/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Nedre Strangehagen 6

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:
PlanID(er): 7340000



Reguleringsplan på grunnen

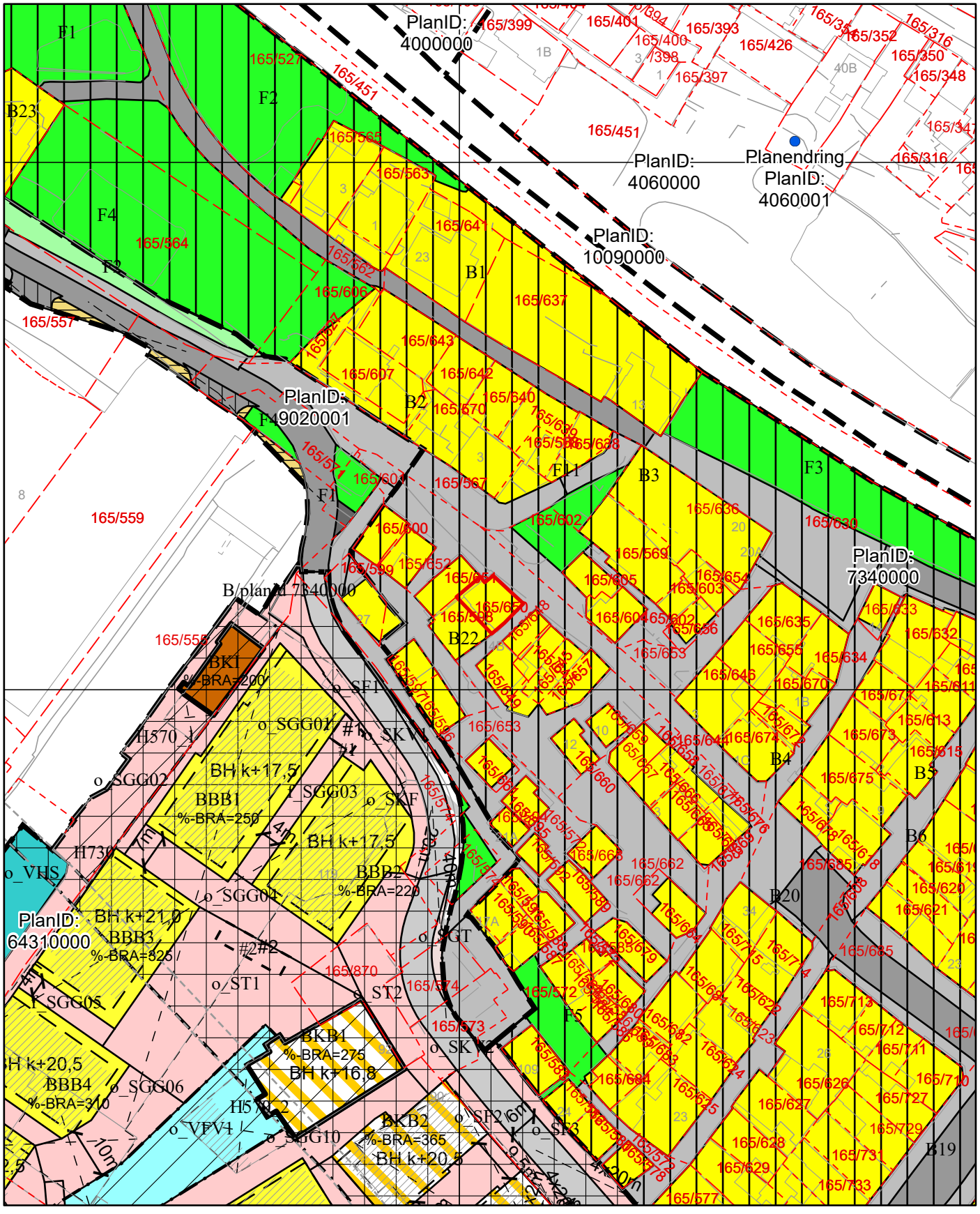
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/650/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Nedre Strangehagen 6

PlanID(er): 7340000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Annet trafikkområde

Park

Anlegg for lek

Annet friområde

Privat vei

Annet spesialområde

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1167 - Kulturinstutisjon

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6220 - Havneområde i sjø

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

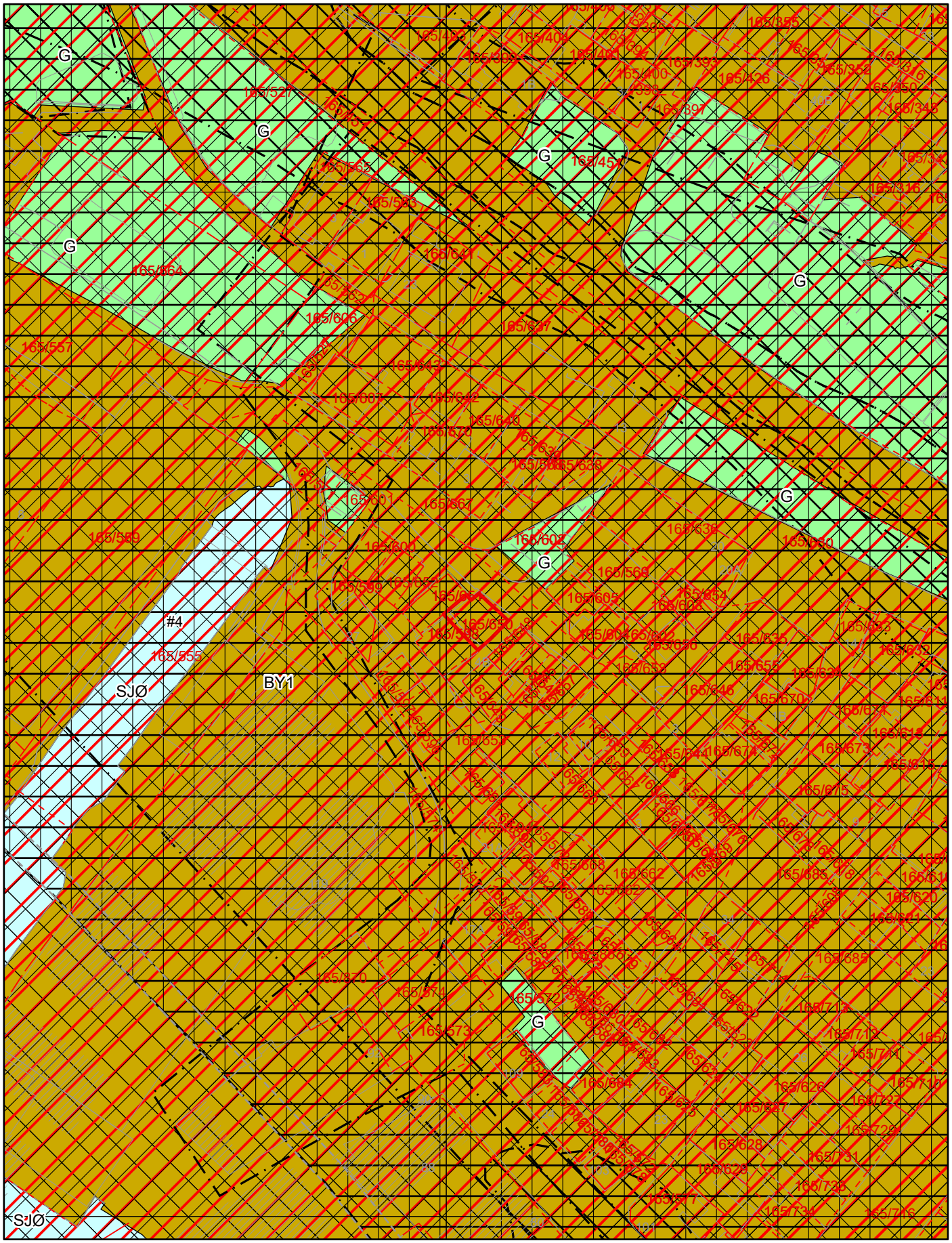
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/650/0/0
Adresse: Nedre Strangehagen 6

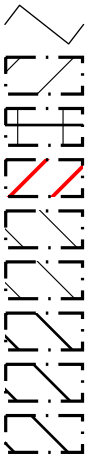
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

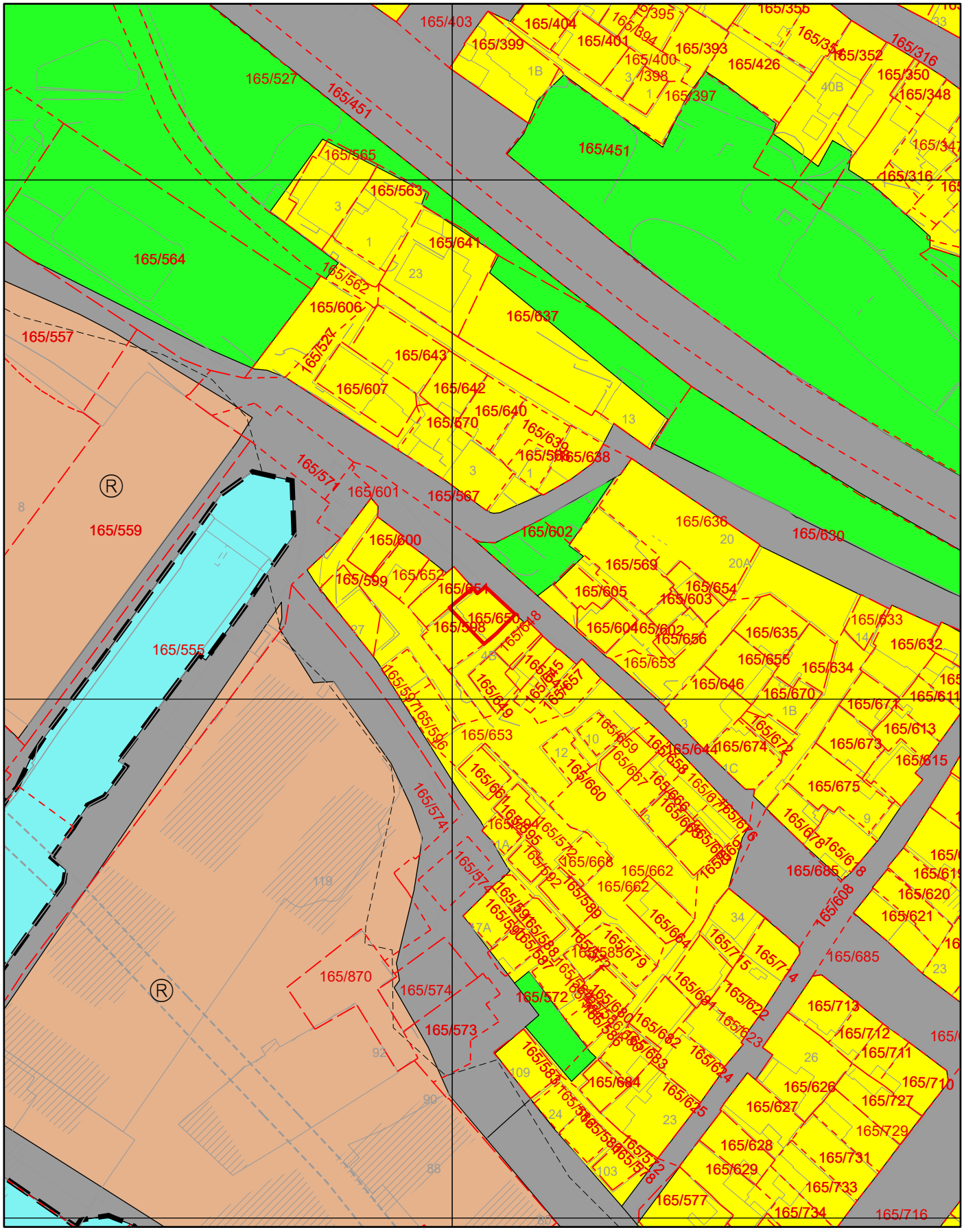
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/650/0/0
Adresse: Nedre Strangehagen 6

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 26.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 165 **Bruksnr.:** 650
Adresse: Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 6, Strangehagen, Nedre

at det av herr A. Mardal, v/rörlegger Odd Abelsen

under 22.3. 1956 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår: Installering av 2 stk. W.C. i 1. etasje.

Bergen den 20. november – 1956

Gebyr til bykassen kr. 5, –
Betalt

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

.....

1000. 9-55. B. D. & Co.

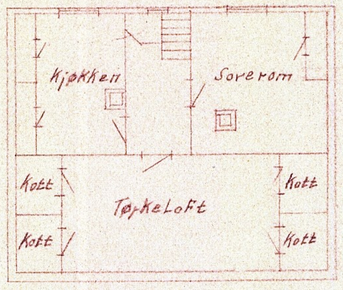
MOTTATT
23 MRS 1956
BYGNINGSSJEFEN

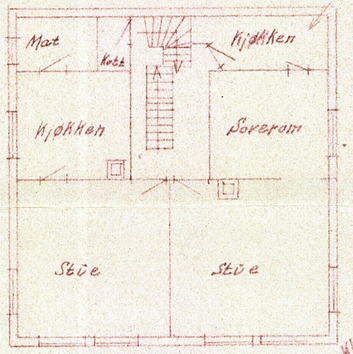
24 MRS 1956
BYGNINGSINSPEKT

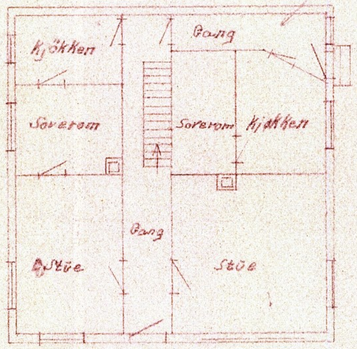
Innlegg av Vannklosett

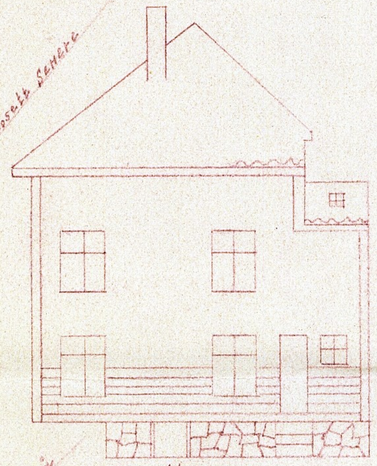
Nedre Strangehagen Nr. 6 — A Mardal

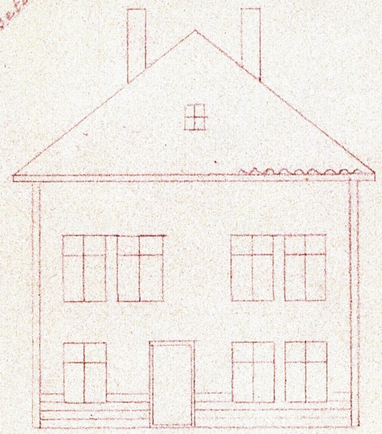
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 APR 1956 satte betingelser
BERGEN DEN 10 APR 1956 19
ATTESTERES Per Ellingsen



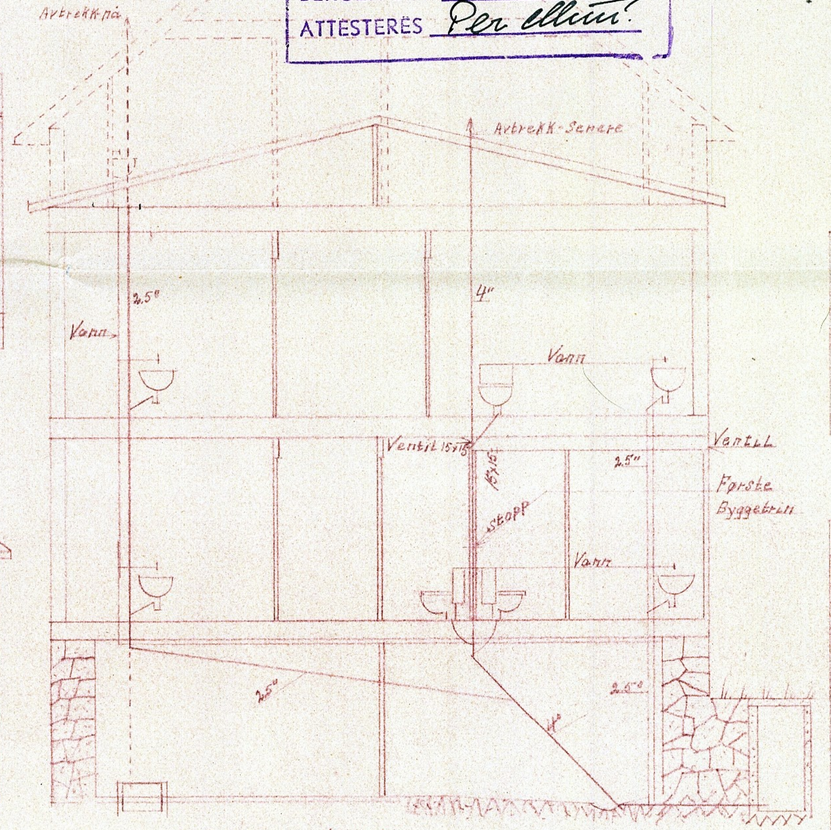




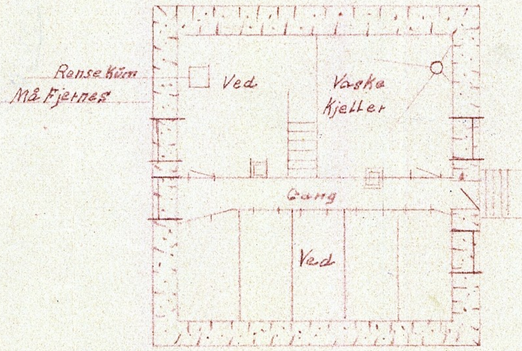


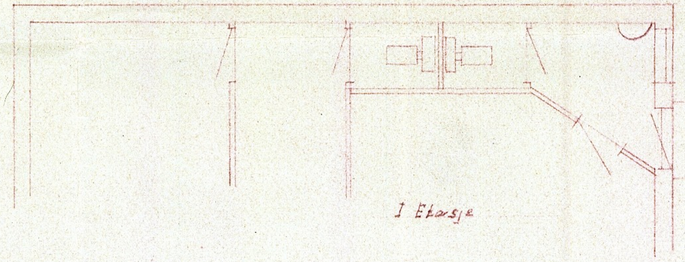


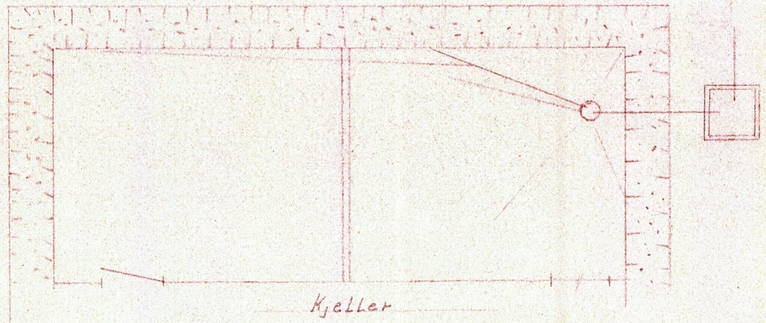
M. 1:100



M. 1:50







Anm. nr. 125
B. J. nr. 347

650

1927 Bygningsanmeldelse.

Stadskondukt.ens J. nr. 695/27

Bergens Helseraad J. nr. 605 1927

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l. Det utfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Arbeidet maa ikke paabegyndes før approberet anmeldelse foreligger.

Varsling indsendes til bygningsinspektøren efterhvert som arbeidet skrider frem.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte bygningsarbeider agtes opført paa

eiendommen nr. Nedre Strangehagen nr 6

Som bilag følger:

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29—5.

Et eksemplar Bergen den 5 Juli 1927

Bygherre.
Olai Nilsen

Ansvarshavende.
Olai Nilsen

Beskrivelse:

Grunden for at jeg vil utføre denne forandring er det første at klosettet er farlit og det andet er det at disse cirka 30 cm. som nu er ubebygget imot naboens vei er bare slik som det nu er til opsamling av støv, forurening henvises til kartet ~~De jeg har talt med min nabo så vil han ikke stille sig hindrende imot den som vindskeder absent bliver det.~~

Olai Nilsen

Innsendes hr. Stadskonduktøren
idet bemerkes, at claschetkanyementet
maa godkjendes av Sundhets-Nævnet.
Høyde et utvidelsen av claschbygningen mini-
mal. (Tått pea legn.).

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt
7/7 1927

Sendes hr. stadsfysikus.

Bergens Stadskonduktørkontor den 8. juli 1927
Pedersen

Tilbakesendes hr. Stadskonduktøren
Privet godkjendes paa gjældende vilkaar - kopi.
vennligst maa vedlegges over tak.

BERGENS STADSFYSIKAT

13 juli 1927
Mellesmo

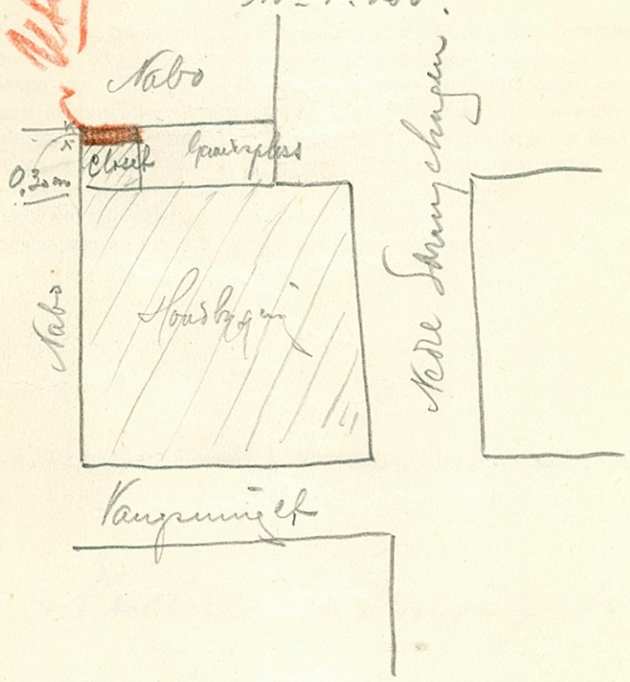
Approberes paa den av Stadsfysikus stillede
betingelse.

Bergens Stadskonduktørkontor. den 15/7 - 1927
Pedersen

Niederschlesien

Neue Schrangheizungen 6

M = 1:200



Vedlegg

Jan Giese Stenestø

Bergen den 28.12. 1967.
Telefon 17 320

Antikvarisk registrering i Bergen.

Nedre Strangehagen nr. 6.

Tidligere 5. Rode no. 106 (a)

På denne grunnen lå det i 1766 et lite hus som var taksert for 20 Rdl. Det lå " i Nordre Huk af Pinsgaard Gaden af, under Friedrichsberg " og tilhörte Anders Barlund. (Det er oppgitt å være betalt grunnleie til Manufacturhuset for grunnen, men det har ikke lykkes meg å finne ut av dette. Det ser ut til å være en misforståelse.)

Dette gamle huset ble i 1837 solgt av matros Knud Jörgensen til enkemadam Ester Halvorsen, enke etter fiskefurer Ellert Hal--vorsen, for 70 Spdl.

Så gjör jeg oppmerksom på at de gamle dokumentene er så mis--visende og rotete at det er nesten umulig å finne ut av dem, [illegible] det riktige :

" Den 29. Marts 1855 var Bygningscommisionen på befaring i 5. Rode no. 106. - Rekvirenten agtet at opföre en 2 Etages Byg--ning paa nærværende Grund, og fremlagde Tegning over samme, der bliver omtrent 12 ½ alen paa hver Kant, og 9 alen höyt. Da hendes Grendselinie mod Passagen mod Öst danner en Vinkel, önskede hun tillatelse til at opföre Bygningen paa en liden Del af Passagen paa dets nordlige Hjörne i 8 eller om muligt i 8 eller 12 ? Bredd imod at afstaae af sin Grund til Passagen ved Vinkelen ? af 11 el--ler 8 ? Bredde, hvorved Gaden bliver lige og ? hun faaer bebygg

Jan Giese Stenestø

Bergen
Telefon 17320

Passagen 12 ? fra Hjörnet bliver Bygningen paralell med den mod-
-staaende Bygning. I Bygningen opföres Skorsten med 2 Brandsteder
Ellers gjorde commisionen oppmerksom på at den ikke ville tillate
gavl mot öst eller syd.

(det ble gjort i 1838)
Enkemadam Halvorsen overdro så ved gavebrev (både " vaanhuset
i 5. Rode no. 106 a og b) til sin sönnedatter Jacobine M. Halvor
-sen som senere ble gift med skreddermester Jacob M. Jacobsen. (
må merke oss at huset nå blir betegnet 5. Rode no. 106.a)

Ved skjöte fra skifteretten i avdöde Jacobine M. Jacobsens
(og gjenlevende mann) ble 5. Rode no. 106 a overdratt til lensma
Gerhard M. Gerhardsen i Mosterhavn for 4800, - kr. Skjötet var
dat. 7. aug. 1891. (Både 5. Rode no. 106 a og 106 b. var först
solgt til byggmester Lars Herland m. fl. , men Herland solgte alt
5. Rode no. 106 a videre til lensmann Gerhardsen)

Lensmann Gerhardsen solgte så eiendommen 5. Rode no. 106 a -
nå var den blitt Nedre Strangehagen nr. 6 - til fhv. gesell Knud Olsen
for 4 200, - i 1894.

Gesell Olsen solgte eiendommen videre til gartner Karl Hanse
i 1897 for 9000, - kr. Den siste solgte den allerede året etter
til Bernt Iversen for 9000, - kr.

I 1914 ble den solgte til Knut I. Ruskedal for 10 200, - kr.
og han overdroden så i 1916 til Eli R. Sjursen for 12000, - kr.

Den siste solgte den i 1917 til Endre Bendixen for13500, - k
og Bedixen solgte den videre i 1925 til Olai Nielsen for 15 000,
kr.

I 1947 ble frk. Agnes Nielsen ny eier av Nedre Strangehagen
nr. 6 for 19000, - kr.

I matrikel 1958 er Nedre Strangehagen nr. 6, eier Alfred Mar
-dal , oppfört med areal 74 m^2. Skattetakst for grunnen 3000, - k
og for huset 17000, - kr.

(Opplysningene av)

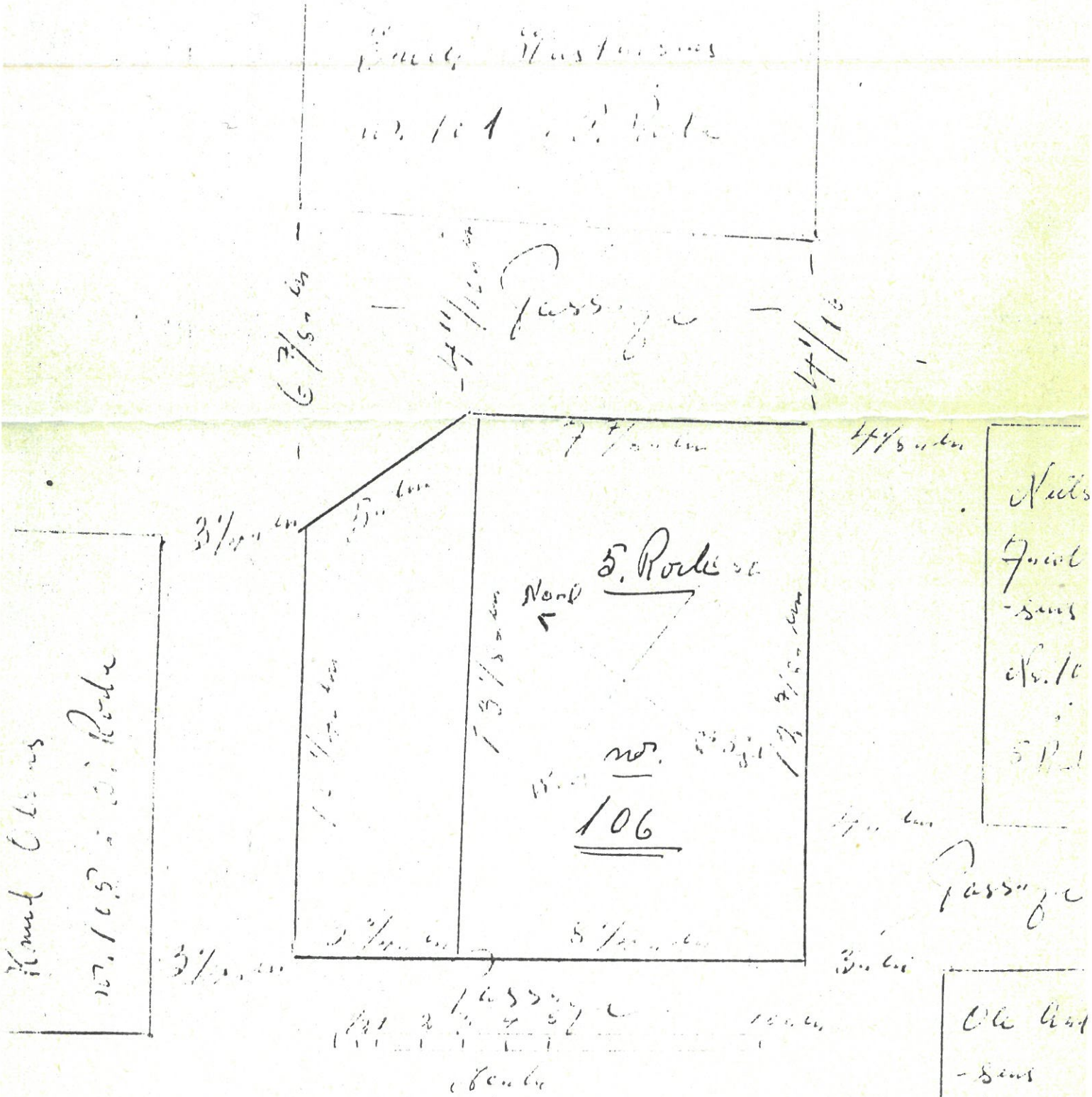
Jan Giese Stenestø

Jan Giese Stenestø

Bergen
Telefon 17320

Rasmus Ellertsens grunnmåling over 5. Rode no. 106 .

4.6. 1794.



Jan Giese Stenestø

Bergen
Telefon 17320

Nedre Strangehagen nr. 6 .

Tidligere 5. Rode no. 106 (a)

Byggeår : 1855. (se fol 1.)

Bygget av : Enkemadame Margaretha Halvorsen, enke etter bökkermester Ellert M. Halvorsen. (Det var hun som hadde rekvirert byggeforretningen i 1855 men det var hennes datter Jacobine som var eier av eiendommen.)

Större forandringer : Ingen.....

Bygningsmessig stand idag : God.

Eier 1958 : Alfred Mardal.

.....

Merk : Denne eiendommen , som opprinnelig var 5. Rode no. 106 og som senere ble betegnet 106a , må ikke forveksles med no. 106 b som er deet nåværende Verftsgaten nr. 25a. Begge disse eiendommer ble eiet av Jacobine M. Jacobsen og de

Throndh. Skj 58.

Q. 21.

Oppm.J.nr.984/1947.

Dagbok nr. 9253/47

G j e n p a r t

av

kartforretning av 21/3 - 1891

over

Nedre Strangehagen nr.6 - 5te rode nr.106a.

Aar 1891 den 21de Marts blev ifølge Forlangende af Lars Herland afholdt Kart og Delingsforretning i 5te Rode Nº 106a og 106b over disse Grunde, som skal adskilles og hvorover ingen nyere Kartforretninger haves.

Forretningen administreredes af mig i Overvær af de Opnævnte Kartvidner R. Andersen og O. Tveit. Varselseddel med Byfogdens derpaa anførte Opnævnelse af Vidnerne fremlagdes i berammet og forkyndt Stand saalydende:

Ved Forretningen mødte Rekvirenten og Naboen i 5te Rode Nº 105, som forbeholdt alt lovligt. Rekvirenten anviste Grunden og Delingslinjen til Opmaaling, som udførtes i vedkommendes Overvær og vedtoges saaledes som hosstaaende Kart med Beskrivelse indeholder, nemlig:

Grunden i 5te Rode Nº 106a, Nedre Strangehagen Nº 6.-

Den vestre Side Delingslinjen til Nº 106b er fra A til B m. 8.58 otte meter, otte og femti centimeter, fra B til C m. o.94 fire og nitti centimeter og fra C til D m. o.3o tredive centimeter.

Den nordre Side til 5te Rode Nº 105 er fra D til E m. 5.7o fem Meter, sytti centimeter.

Den østre Side til Nedre Strangehagen er fra E til F m. 1.43 en Meter, tre og firti centimeter, fra F til G m. 2.14 to Meter, fjorten centimeter og fra G til H m. 7.87 syv Meter, syv og otti centimeter.

Den søndre Side til Vangssmuget er fra H til A m. 8.4o otte Meter, firti centimeter.

Grundens øvrige Dimentioner ere: B - J og K - C m.1.5o en Meter, femti centimeter. K - J m.o.94 fire og nitti centimeter.- Nedre Strangehagens Bredde er ved G m.3.oo tre Meter og ved H m.2.93 to Meter, tre og nitti centimeter.- Vangssmugets Bredde er ved A m.2.34 to Meter, fire og tredive centimeter, og ved H m.2.43 to Meter, tre og firti centimeter.

Grundens Areal udgjør 74.48 ㎡, fire og sytti, otte og fyrti Hundrededels Kvadratmeter. (189 1/6 □ Alen).

Forretningen blev herpaa sluttet og underskreven.

Fr.v.der Lippe. O. Tveit. R. Andersen.

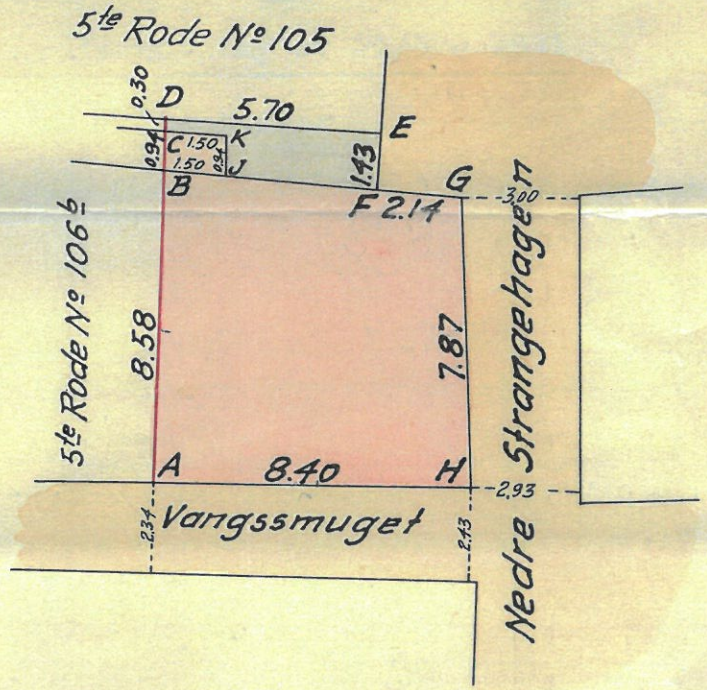
Gjenpartens riktighet bekreftes: Oppmålingssjefen i Bergen 1/12-1947.

Gebyr kr. 15.-
Betalt
O. J. Laading

O. J. Laading

or tinglysingen kr 5.-
rt inn i dagboken ved Bergen

Kart
over
Grunden i 5te Rode Nº 106a
Nedre Strangehagen Nº 6
1:200 Del v. St.



Strangehagen, nedre 6. Gate nr. | Fullverdiforsikring | Bergen. By

(Brf.nr. eller annen betegnelse.)

FULLVERDIFORSIKRING.

Utskrift

av branntakstprotokollen for Bergen.

År 1946 den 9. oktober ble etter forlangende

av eieren branntakst holdt over bygninger etc. på ovennevnte

eiendom tilhørende Olai Nilsens arvinger.

Takstbestyrer: Andreas Mohn på branntakstbestyrerens vegne.

Takstmenn: Byggmester Johann Yri og murmester Kristian Botnen.

Eieren var ikke tilstede.

Er noen av bygningene tidligere forsikret i Norges Brannkasse? Ja.

a) under oppføring? Nei.

b) etter branntakst? Ja.

Om så er, når ble siste branntaksten holdt? 11/7-1918. For hvilket beløp? 19.100.-

Der taksertes:

a. Et 2.etasjes tömret, bordkledt, tegltekt våningshus 7,90 m. bredt, 8,35 m. dypt, 6,30 m. höyt på kjeller hvori 1 illhus, 8 buer, 1 trapp. I 1.etasje 4 værelser, 2 kjökken, 3 kamre, 1 entre, 1 gang, 1 trapp. I 2.etasje 4 værelser, 2 kjökken, 3 kamre, 1 trapp. På loftet 1 værelse, 1 kjökken, 4 kamre. Golvflata utgjör 64 m^2 og taksertes etter kr. 570.- pr. m^2 for kr. 36.500.-

Herav for kjeller med innredning kr. 3.800.-

tak - " - " 6.000.-

6 ovner " 1.300.-

Verdi av nytt kr. 42.000.-

b. Nord for litra a et standerverks, bordkledt, sinktekt privet 1,40 m. bredt, 1,40 m. langt, 2 m. höyt hvori

Overføres kr. kr. 36.500.-

Se ymse spørsmål nest siste side!

100 000. Mai 1941.

Overført kr. ..... kr. 36.500.-

1 rom " 400.-

Verdi av nytt kr. 450.-

kr. 36.900.-

TRETTISEKSTUSENNIHUNDREKRONER.

Overføres kr. ..... kr. .....

Ymse spørsmål.

1. Hvordan er bygningenes **vedlikehold**? Meget godt.
2. Er det **elektriske anlegg** i full orden? Ja.
3. **Avstand** til nabobebyggelse og dennes betegnelse. Stöter til nabo.
4. **Er branntakstbestyreren helt på det rene med** at forsikring etter nærværende takst bør overtas uten forbehold (jfr. lovens § 26 og vedt. § 12)? Ja.
5. Har branntakstbestyreren forøvrig noe å bemerke? Eiendommen har siden 19/9-46 vært forsikret for kr. 34.000.-
6. Hadde eieren noe å bemerke? Nei.

Denne takst er satt etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avgitt erklæring og uten hensyn til fordel ved tomtas beliggenhet.

Rett utskrift attesteres:

Fridtjof V. Erbu

Underskrift:

A. Mohn.
Takstbestyrer.

Johann Yri.
Takstmann.

Kr. Botnen.
Takstmann.

Takstmann.

Omkostninger:

Salær til bestyreren	kr.	9.00
Tilsigelse	»	
Beskrivelse	»	4.00
Mennene	»	14.00
Skyss (befordringsmiddel)	»	
	»	
Tils.	kr.	27.00

som betales av ~~eieren~~ — Norges Brannkasse —

Oversendes Norges Brannkasse.

Bergen den 26. oktober 1946

Fridtjof V. Erbu

Overført kr..... kr. 36.500.-

1 rom " 400.-

Verdi av nytt kr. 450.-

kr. 36.900.-

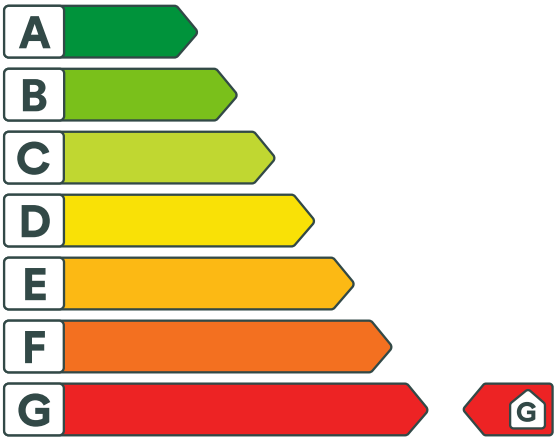
TRETTISEKSTUSENNIHUNDREKRONER.

Overføres kr..... kr.....

Energiattest



Adresse **Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139290097**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **650**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1860**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **549,96**

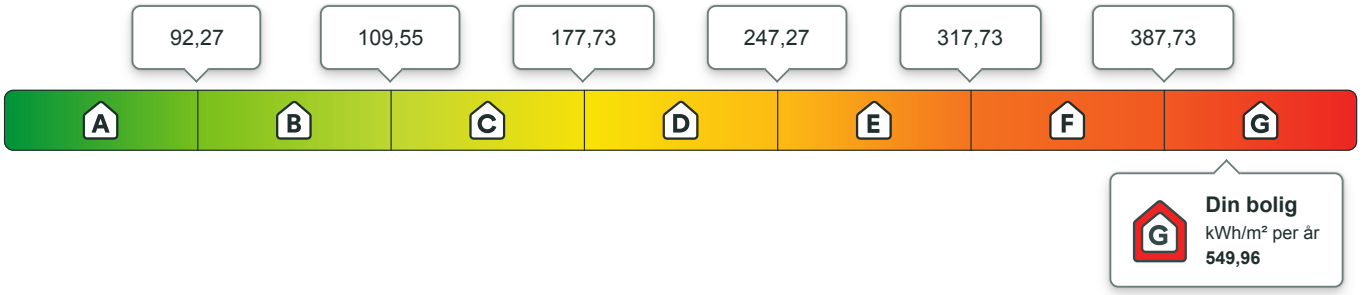
Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
57 258,50	**520,53**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nedre Strangehagen 6, 5011 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.