DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Adolph Bergs vei 5A

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Adolph Bergs vei 5 A, 5089 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 628

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20231-1158 **Eiendomsverdi ref nr:** UR6683

Autorisert foretak: Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen

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.

Bergen Takst & Eiendom

Bergen Takst & Eiendom er et sertifisert foretak innenfor takst og eiendomsrådgivning.
Vår kjerneverdi er uavhengighet, noe som gir oss en unik rolle som verdifastsetter og rådgiver i eiendomsbransjen.
Våre bygningssakkyndige har byggfaglig utdanning som henholdsvis byggmester og sivilingeniør, samt lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.
Hovedfagområdene våre er innenfor verditaksering, tilstandsrapportering, byggerådgiving, skadetakst, næringstakst og uavhengig kontroll ved nybygg av boliger.

Ta gjerne kontakt med oss via vårt nettsted:
www.bergentakst-eiendom.no



Rapportansvarlig

Tor Erik Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
tor@bergentakst-eiendom.no
932 43 593

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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.

Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen
Karlsmarka 86
5252 SØREIDGREND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter er utført i betong.
Bærende konstruksjoner: trekonstruksjoner/bindingsverk.
Fasader: enkelfalset trekledning.
Vinduer med trekarmer 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, heltre furugulv, keramiske fliser, laminat, gulvbelegg.
Vegger: malte veggplater, våtromsplater, tapet, trepanel, brystningspanel, muroverflater.
Himling/innvendig tak: malte flater, himlingsplater, trepanel.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etg:
Bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger.
Innredning med dusjnisje, baderomsmøbel med heldekkende servant, speil og belysning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 etg:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, noen med glass og belysning. Laminat benkeplate med vaskekum.
Utstyr: integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, plass for kjøleskap.
Ventilator i stål utførelse over stekesonen. Flislagt på vegg over kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør: plastbelagte kobber rør og opprinnelige kobber rør.
Avløpsrør : opprinnelige rør av støpejern og plastrør.
VVB: 152L varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Type sikringer: opprinnelige skrusikringer, automathovedsikring og AMS strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

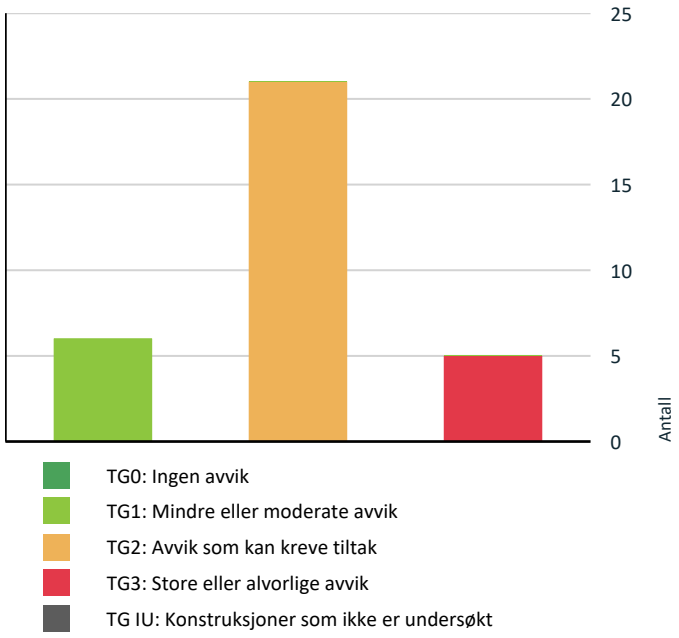
Det registreres noen avvik i planløsning for bad i 2 etasje og planløsning for kjeller hvor de fleste vegger/rom er revet.

Byggesak er ikke uttømmende kontrollert, forskrift til avhendingslova § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) opplysninger er dermed basert på informasjon fra rekvirenten.

Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen
Karlsmarka 86
5252 SØREIDGREND

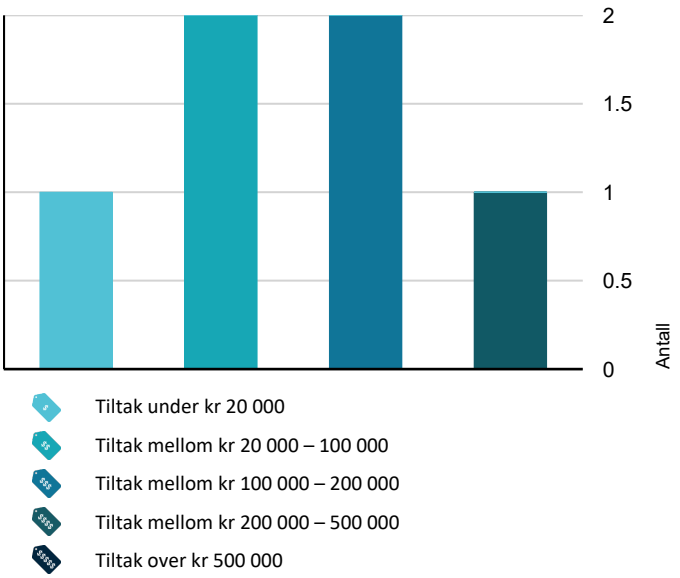
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til meglers salgsprospekt, det anbefales at interessenter leser gjenom skjema før evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger fra selger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen
Karlsmarka 86
5252 SØREIDGREND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig fra 1957 med hovedsaklig enkel opprinnelig standard på innredning og bygningsdeler.
Opparbeidet hage med busker/trær og uteplass med betongdekke bak huset.
Felles trappeoppgang fra gatenivå.

Vedlikehold
Boligen er sterkt preget av manglende vedlikehold/renhold og skader som følge av kattehold med balnt annet lukt av katteurin. Eiendommen må betraktes som et restaureringsobjekt med stort behov for vedlikehold, utskiftinger og istandsetting av alle overflater og de fleste bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bygningen har taktekking av betongtakstein.
Taktekkingen er skiftet men det foreligger ikke nærmere dokumentasjon rundt tidspunkt eller utførende for dette arbeidet.

Yttertaket er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) iht HMS forhold (helse, miljø og sikkerhet) med de begrensninger dette medører.
Det kan være deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstanden på slike partier kan dermed ikke garanteres for.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er av lakkert stål.
Taknedløp er ført ned i grunn/avløp via støpejernsrør.
Tilstanden på rørføringer under terreng er ikke kjent.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger: trekonstruksjoner/bindingsverk.
Fasade: liggende enkelfalset trekledning og stående kledning på inngangsparti.

Det er kun utvendig kledning som er kontrollert. Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen bak kledningen (treskadeinnsekter, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollen er visuell og fra bakkeplan med de begrensinger dette medfører (eks. deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres og kan derfor ikke garanteres for evt. avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres lokale råteskader på kledningen ved hovedinngangen. Videre er det noe svertesopp og behov for normalt vedlikehold i form av rengjøring og malingsbehandling.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i behov for utbedring av lokale råteskader og generelt vedlikehold av utvendige fasader.

Konsekvens/tiltak

Behov for videre undersøkelser og tiltak, gjelder spesielt for kledning ved inngangsparti/trapp.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Uinnredet loft med lukeadkomst.
Konstruksjonstype: sperr av trekonstruksjoner og undertak av trebord/sutaksbord.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra enkelte fuktskjolder på undertaket og luftlekkasjer til kaldtloftet via utettheter i gjennomføringer og via loftsluke med løse trinn.

Fuktskjolder, misfarging og svertesopp kan oppstå grunnet mindre lekkasjer utenifra, eller grunnet luft lekkasjer fra rom under. Selv om fuktskjolder viser seg å være tørre under befaring kan disse ha kondens/fukt (og i enkelte tilfeller rim på vinterstid) dersom det er lave temperaturer utendørs.
Dette oppstår eksempelvis grunnet utettheter i dampsperren (plastfolie) som fører varm og fuktholdig inneluft opp gjennom konstruksjonen og som avkjøles mot kalde overflater på loftet (sutak og tresperrer) og avsetter fukt/kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstand med hensyn til fuktskjolder.
I forbindelse med oppussing bør det gjøres tiltak for å hindre luftlekkasjer mot loftet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste av vinduene er slitt, preget av manglende renhold og har behov for vedlikehold eller utskifting.
Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder og slitasjegrad i forhold til forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold eller utskifting av vinduer må påregnes. Vindu på loft må skiftes innen rimelig tid.
Skader, funksjonsvikt og punkterte glassruter kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu med 3-lags glass og pvc belagt karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til 1 etasje: hovedinngangsdør med malt trepanel og 3 små felt med trådglass.
Ytterdør til kjeller: eldre/opprinnelig dør med malt trepanel og rute med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra generell slitasje, råteskade på terskel på dør til kjeller og behov for vedlikehold eller utskifting av dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for lokal utbedring av råteskader dør til kjeller og generell oppussing av dørene. Eventuelt må dører skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass/terrasse med støpt betonggulv.
Vegger/rekkverk av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er preget av slitasje og en del sprekker i murkonstruksjoner.
Tilstandsgrad 2 er gittt ut i fra slitasje og behov for vedlikehold/reparasjoner av terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for vedlikeholdstiltak på terrassedekke.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett, laminat, keramiske fliser, tregulv og støpt gulv.
Vegger: malte plater, trepanel, keramiske fliser, brysningspanel.
Himling/innvendig tak: malte flater, himlingsplater, trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registreres skader på overflater som gulv, vegger og himling på grunn av lukt etter katter og manglende renhold/vedlikehold.

Tilstandsgrad 3 er gitt ut i fra behov for oppussing før videre bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må regnes med utskifting av de fleste innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.
I kjeller er bjelkelag understøttet av drager/bjelke med begrenset dimensjon og forsterking av stålbjelke. Opplagringen på støpt søyle vurderes å være ufagmessig utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registres noen skjevheter i etasjeskillere og ufagmessig opplagring av bærebjelke i kjeller.
Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulkonstruksjonen er dimensjonert etter byggereglene som var gjeldende på byggetidspunktet og vil avvike fra dagens byggetekniske krav.

Avretting av gulver må vurderes i forbindelse med oppussing og evt. legging av nye gulvoverflater.
Nærmere undersøkelser og tiltak på bærende drager og understøtting med betongsøyle i kjelleren bør utføres.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe: boligen har opprinnelig teglsteinspipe. Over tak er pipe kledd med metallplater.
Ildsted: kaminovn er montert i 1 etasje. Oppmurt åpen peis i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekvirenten kjenner ikke til om det har vært tilsyn fra brann og feiervesen på eiendommen.
Tilstandsgrad 3 er gitt ut i fra synlige skader på skorstein og ildsteder som ikke er rentbrennende.

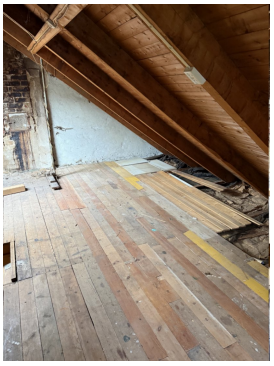
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sansynligvis fyringsforbud på ildsteder.
Skader på skorstein/murpuss på loft med behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjelleretasje med grunnmursvegger under terreng.

Rekvirenten opplyser at overflatene i kjeller nylig er blitt revet i forbindelse med utrydding og sanering etter manglende vedlikehold og kattehold. På befaringen kjennes fremdeles en lukt av katteurin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktgjennomgang (salt/kalkutfelling) er synlig på grunnmur og betonggulv i kjelleretasjen.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra registrert fukttransport i grunnmur på grunn av begrenset funksjon på utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursvegger uten tilfredsstillende utvendig fuktsikring/drenering bør være åpne på innvendig side slik at fuktgjennomgang kan tørke ut uten at skader oppstår.

Det vil også være videre behov for luktsanering.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Opprinnelig trapper i trekonstruksjoner til loft og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut fra manglende rekkverk og del av trappetrinn til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for reparasjoner på trapp.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Tilstandsgrad 3 er gitt ut i fra skader, slitasje på dører med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting eller oppussing av innvendige dører må medregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom med ukjent tidspunkt for siste oppussing og manglende dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv våtromsplater på vegger. Himling med malte takplater.
Innredningen består av våtromsmøblement med servant med underskap, speil, varmekabel og dusjnisje.
Ventilasjon via avtrekksvifte i tak med tilluftspalte under dørblad.

Badet har generelt sett oppnådd en alder og tilstand som gjør at utskiftninger/vedlikeholdstiltak må påregnes.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater vegger og plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra slitasje og skader i nedre del av veggplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulv med keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra bom i gulvfliser og stedvis svakt lokalt fall mot sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fliser med bom bør utbedres, da dette over tid kan gi sprekker i fuger og gjøre flisene mer utsatt for skader.





LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulvet i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran uten dokumentasjon på utførelse.
Utenfor dusjsonen er det eldre støpejernsnluk hvor membran er brettet ned i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra oppnådd alder på smøremembran/tettesjikt i forhold til forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av: møblement med heldekkende servant, dusjnisje.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon og tilluftspallte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra slitasjegrad på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av mekanisk avtrekksvifte anbefales i forbindelse med oppussing av bad.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking i vegg inn mot dusjsonen er ikke foretatt på grunn av vegger med kompakt trepanel.
I stedet ble det utført fuktmåling i trepanelet inn mot dusjsonen fra trappeoppgang.
Undersøkelsene viste ikke symptomer på fuktskader inne i veggkonstruksjonen.

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, noen med glass og belysning.
Laminat benkeplate med vaskekum.
Utstyr: integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, plass for kjøleskap.
Ventilator i stål utførelse over stekesonen. Flislagt på vegg over kjøkkenbenk.

Det ble ikke registrert fukt i overflater ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessig fuktutsatte områder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra skader på gulv og mindre drypplekkasje fra kjøkkenkran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for tiltak med reparasjon av kjøkkenkran og parkettgulv.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkken er ventilert med ventilator og innluft via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det registreres ulyder fra ventilator ved bruk.
Tilstandsgrad 3 settes ut i fra behov for reparasjon eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for nærmere undersøkelser og tiltak på ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalett-rom med laminat på gulv og tapet på vegger.
Utstyr: klosett, servant og panelovn.
Naturlig ventilasjon med ventil i himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Wc-rom med vinylbelegg på gulv og vegger med malt mur og trepanel.
Utstyr: klosett, servant.
Naturlig ventilasjon med ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra generell elde og slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold/utskifting innen rimelig tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør er opprinnelige kobberrør og plastbelagte kobber rør.

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

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på vannrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av opprinnelige støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at ventiler må være åpne for å få tilstrekkelig funksjon på avtrekk fra bad og kjøkken ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder og slitasjegrad på mekanisk avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales etablering av ytterligere tilluftsventiler i boligen.
Avkastkanaler på loft bør kondensisoleres og få en tett tilslutning til takhette.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre 152L Hovenette varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på varmtvannsbereder i forhold til forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av varmtvannstanken.

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

Plassering av sikringsskap: loftstrapp.
Type sikringer: skrusikringer, nyere hovedsikring og AMS strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

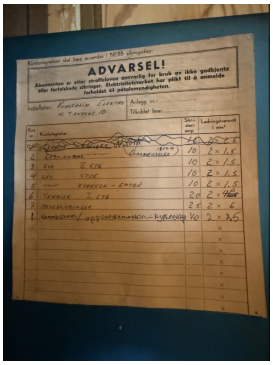
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring eller rapport fra el-tilsyn som er under 5 år.

Generell kommentar

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at utførende takstforetak ikke står ansvarlig for evt feil og mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i etterkant av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre EL-kontroll før salg.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Byggegrunn og fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Byggegrunn er derfor ikke vurdert i hennhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har utvendig fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktgjennomgang (salt/kalkutfelling) i grunnmuren på synlige deler i kjeller.
Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/sokkel og fundamenter er utført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra behovet for reparasjoner/vedlikehold av utvendige grunnmursvegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold i form av reparasjon av skader i murpuss og overflatebehandlig/maling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong og naturstein i bakkant av hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

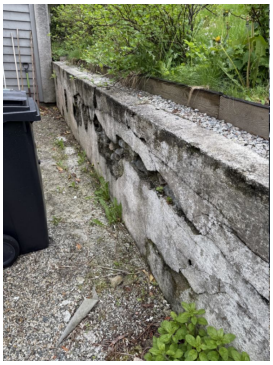
Tilstandsgard 3 er gitt ut i fra skader og skjevheter/helingsgrad på støttemuren med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av murkonstruksjonen og iverksetting av tiltak i form av riving og nyoppføring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i skråndende/terrasert terreng slik at nedbørsvann i større grad vil kunne renne ned mot boligen/grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra terrengfall ned mot boligen med risiko for vanntilsig inn mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må sørges for at overflatevann blir ledet bort fra bygningen til lavereliggende terreng.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

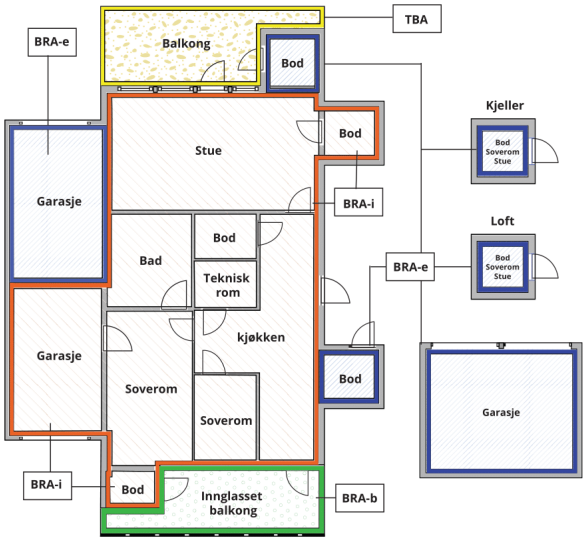
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
loft	42			42	
1 etasje	44			44	10
Kjeller	42			42	
SUM	**128**				**10**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
loft	Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etasje	Vindfang, toalettrom, gang med trapp til loft og kjeller, stue, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, toalettrom, uinnredet kjeller		

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres noen avvik i planløsning for bad i 2 etasje og planløsning for kjeller hvor de fleste vegger/rom er revet.

Byggesak er ikke uttømmende kontrollert, forskrift til avhendingslova § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) opplysninger er dermed basert på informasjon fra rekvirenten.

Nyere håndverkstjenester

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

Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen
Karlsmarka 86
5252 SØREIDGREND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tor Erik Rasmussen	Takstingeniør
	John Arne Boge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	628	0	0	345.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Adolph Bergs vei 5 A

Hjemmelshaver

Lie Bjørn Wilhelm (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bydel:
Sentral beliggenhet på Landås/Sletten med kort vei til blant annet Høgskulen på Vestlandet, Brann Stadion og Haukeland universitetssykehus.
Gode kommunikasjonsforbindelser med bussstopp og bybanestopp i nærområdet.
Kort gangavstand til Sletten senter med mange forretninger og de fleste servicetilbud.
Dagligvareforretning like ved.

Miljø:
Utsikt over nærområdet.
Nærhet til fine tur og rekreasjonsområder ved blant annet Ulriken og Storetveitvannet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlige vannledninger via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig kloakk/spillvannsledninger via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
For nærmere informasjon vedrørende regulering/kommuneplan kontakt Bergen Kommune eller https://www.arealplaner.no/bergen4601/

Om tomten

Tomten opparbeidet med trappeadkomst fra gatenivå og opp til boligen, gruslagt gangsti, plenarealer og diverse beplantning med busker og trær.
Parkering i kommunal gate etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke motatt fra selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.05.1954		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.02.1957		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UR6683

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen
Karlsmarka 86
5252 SØREIDGREND

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Gjensidige

Egenerklæring

Adolph Bergs vei 5A, 5089 BERGEN

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Adolph Bergs vei 5A	Adolph Bergs vei 5A	

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 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?

1998

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bakke, Rolf Runar

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.

Boligen er et rehabiliteringsobjekt. Kjøper må påregne full rehabilitering.
Den lukter av nikotinrøyk og kattehold.

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 40294917

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rolf Runar Bakke	**2026-05-26**

Identification

Rolf Runar Bakke

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rolf Runar Bakke	26/05-2026 21:43:30	BankID OIDC High

Dagb.nr.
004758 16.6.69
Bergen byskriverembete

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

Undertegnede som eier av en vertikaltdelt tomanns-bolig på eiendommen

ADOLPH BERGS VEI NR: 5

vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere fölgende:

1. At skilleveggen (brannveggen) mellom boligene til alle tider skal være felles.
2. Å være solidarisk ansvarlig for tilsyn og ved-likehold av fe lesledningene.
3. Å være solidarisk ansvarlig for vedlikehold og renhold (herunder snömåking) av fellesveien.
4. Å foreta framtidig utvendig maling samtidig og med samme farge, godkjent av Tilsynsrådet for byens utseende.

Deklarasjonen tinglyses på min bekostning.

Bergen , den 16/6-1969

Hilmar Lie (s).

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Dagb. nr. 000265 15.1.70 Bergen byskriverembete

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	~~Kommune~~ Eier	~~Eier~~ Kommune
Adolph Bergsvei 5 a	Arnold og Ingeborg Lie	Bergen
Adolph Bergsvei 5 b	Hilmar Lie	Bergen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

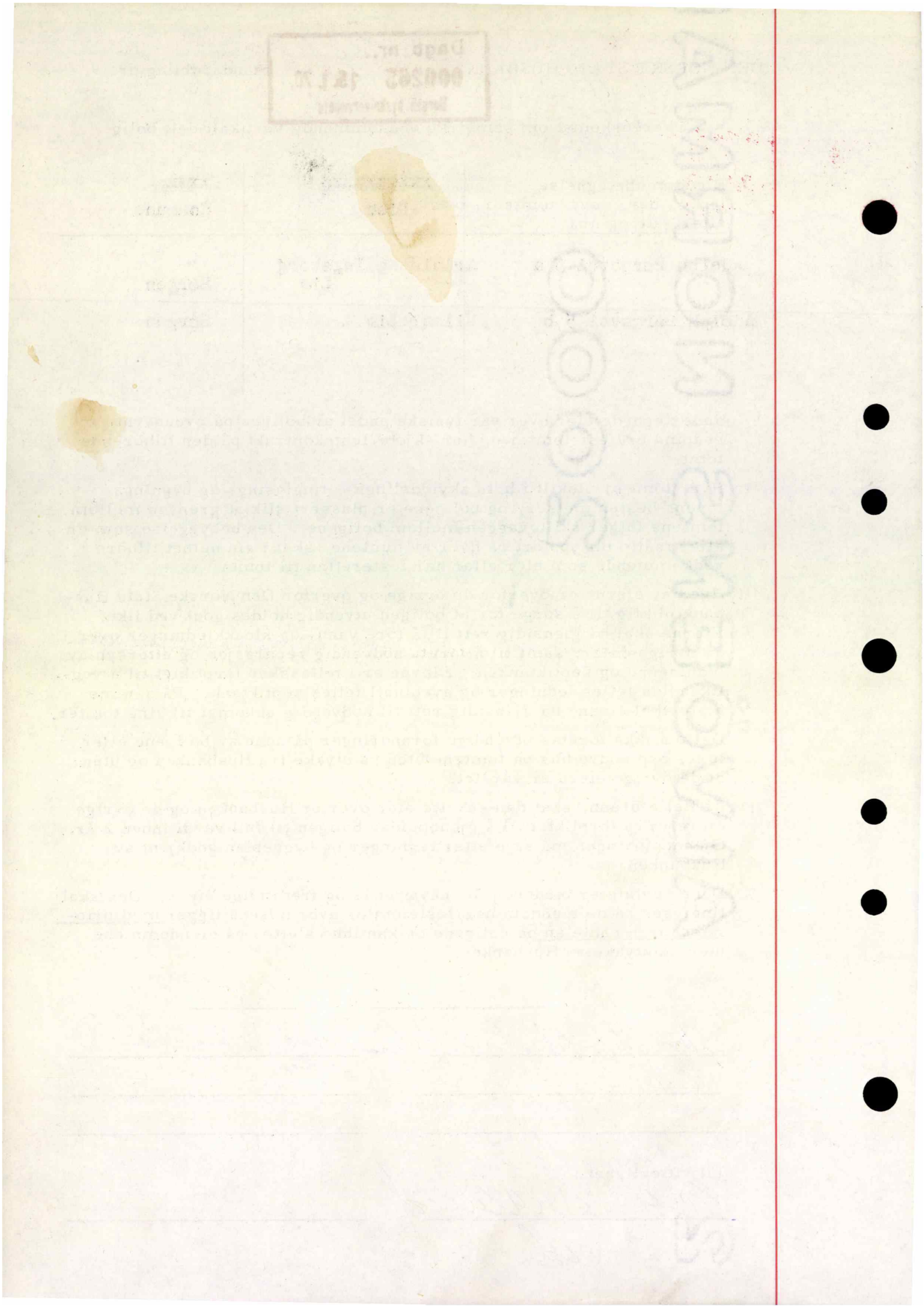
Bergen den 14/1-1970

Arnold Wilhelm Lie Ingeborg Lie

Hilmar Lie

Til vitterlighet : Ivar Aaland

lo-61



Ytpl. mrk. kr. 80.-

Dagb. nr. 05060 - 7.8.54 Bergen byskriverembete

S K J Ö T E .

Undertegnede tannlege Einar Bergersens arvinger - Lizzi Bruce, Olaf Bergersen, Birgit Bergersen, Per Bredal-Bergersen og Sigrid Bergersen -, skjöter og overdrar herved til herr Hilmar Lie, f. 26/5 - 1904, adr. Bergen, eiendommen

Adolph Bergsvei nr. 5

av areal 821,1 kvadratmeter, for kjöpesum kr. 9,5o pr. kvadratmeter i henhold til pristakst kr. 7.8oo,45 - kroner sjutusenåttehundre 45/100-.

Tomten er utskilt fra "Ny-Landås", grn. 17, brn. 14 ved Kartforretning av 6. februar 1953, gbf. 5. juni 1953.

Tomten har ingen rettigheter utenfor sine grenser. Enhver opparbeidelse av veier - herunder refusjon for kommunens utlegg til erhvervet veigrunn samt refusjon for opparbeidelse av samme -, anlegg av vann- og kloakkledninger, elektriske ledninger og eventuelle gassledninger, er selgerne uvedkommende.

Den villaklausul som er påheftet hovedeiendommen kan eierne la avlese. Tegningene til det hus som skal oppföres på tomten må approberes av selgerne.

Det skal være adgang til å före kommunale og private ledninger over tomten, hvis det er nödvendig. Terrenget må dog i tilfelle av vedkommende bringes tilbake i samme stand som för gravingen. Eventuell skade må utbedres.

Kjöperen bærer alle omkostninger ved overdragelsen.

Kjöpesummen er avgjort på omforenet måte.

Feste pr. Moss, den 8/7 1954.

Lizzi Bruce

Herved bekreftes at fru Lizzi Bruce i mitt/vårt nærvær har undertegnet dette skjöte og at hun er over 21 år.

Feste pr. Moss, den 8/7 1954.

F. Bruce Ellen Heilmann.

- 2 -

Bergen, den 28/7 1954.

For Olaf Bergersen og
på egne vegne:

Birgit Bergersen Sigrid Bergersen
P. Bredal Bergersen

Herved bekreftes at Birgit Bergersen, P. Bredal-Bergersen og Sigrid Bergersen har undertegnet dette skjöte i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Bergen, den 28/7 1954.

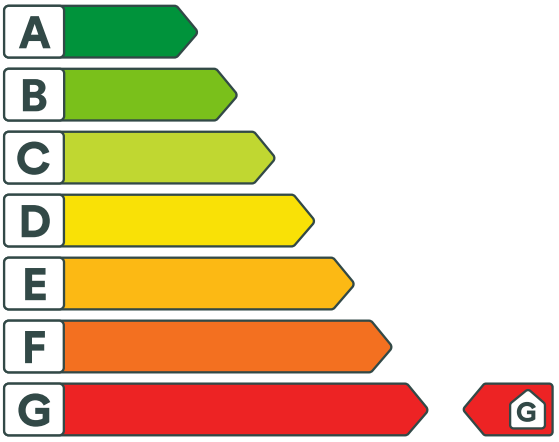
o.r.sakf.

enova

Energiattest



Adresse **Adolph Bergs vei 5A, 5089 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304091**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139236467**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **628**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **419,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **399,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 317 kWh**

Adolph Bergs vei 5A, 5089 BERGEN

Detaljering

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

Adolph Bergs vei 5A, 5089 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.