DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Ture Nermans vei 161

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14713-1931 **Eiendomsverdi ref nr:** DZ9852

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarle Johan Larsen

Medlem av NITO

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 Jarle Johan Larsen AS

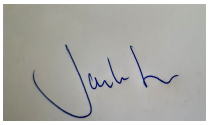
Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking

Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

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 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

Matrikkelopplysninger
I matrikkelen er bygningen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet, tatt i bruk 01.01.1950. Bygningen er registrert med 2 boenheter og samlet BRA bolig 304 m². Opplysninger i matrikkel er ikke kontrollert mot godkjente byggetegninger i denne rapporten, med mindre dette fremgår særskilt.
Boligen er registrert med tilknytning til offentlig vannverk og offentlig kloakk. Matrikkelen viser ikke registrert heis, SEFRAK-minne eller kulturminne.

Referansenivå
Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet, tatt i bruk 01.01.1950. Bygningen er registrert med 2 boenheter og samlet BRA bolig 304 m², fordelt på underetasje, hovedetasje og loft/2. etasje.
Bygningen vurderes i hovedsak med referansenivå ut fra byggeskikk og krav som var vanlig for boliger oppført omkring 1950, med senere endringer og moderniseringer vurdert etter tidspunkt og opplyst utførelse. Eldre konstruksjoner vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til blant annet isolasjon, lufttetthet, ventilasjon, fuktsikring, våtromsoppbygging, elektriske installasjoner, brannsikkerhet og rømningsforhold.

Sammendrag av egenerklæring
Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2017, og at selger selv har bodd i boligen, men ikke de første 2–3 årene etter kjøpet.
Boligen selges med boligselgerforsikring.
Det er opplyst om tidligere tett sluk på bad i hoveddel, hvor vann rant mot dørterskel og videre ned til kjeller. Tak i kjeller ble demontert og tørket lokalt. Det er også opplyst om tett sluk i leilighet, som ble utbedret ved spyling, uten kjente senere problemer.
Det er utført flere arbeider på våtrom av ufaglærte. Dette gjelder blant annet bad i leilighet i ca. 2019, hvor veggplater ble demontert, det ble gipset, lagt membran og fliser på gulv og vegger. I 2020 ble fliser på bad i hoveddel skiftet, og i 2024 ble det lagt fliser på vaskerom på eksisterende betonggulv og fall, uten membran.
Selger opplyser om kjent fuktskade i nedre del av en taklekt, synlig fra kryploft mot sør. Det er ikke opplyst om synlig vanninntrengning inn i boligen.
Det er opplyst at ett stort stuevindu mot terrasse ble skiftet i 2025 av ufaglærte. De fleste øvrige vinduer skal være skiftet før selgers eiertid, men to små kjellervinduer i bod og takvindu på loft er ikke skiftet.
Boligen har kjeller/underetasje. Selger kjenner ikke til fukt i kjeller, men opplyser at det etter sigende er utført dreneringsarbeider på bakside av huset før selgers eiertid. Omfang, utførende og eksakt tidspunkt er ukjent.
Det er opplyst om flere arbeider på det elektriske anlegget utført av ufaglærte/bekjentskap, blant annet montering av spotter, nye stikkontakter og brytere, varmekabler på bad og i yttergang, samt strøm/lys til soverom med walk-in closet.
Selger opplyser om tidligere tett sluk på bad i hoveddel og utleiedel, samt noe dårlig stengefunksjon på hovedstoppekran. Det er også opplyst at det er lagt opp vann og avløp til vaskemaskin på bad i utleieleilighet av ufaglært.
Det er opplyst om krakeleringer/sprekker i mur tilhørende carport/garasje, som skal ha vært slik i hele selgers eiertid. Det er ikke gjort tiltak.
Loft er ifølge selger isolert, platet og det er bygget knevegger, utført av bekjentskap. Selger opplyser at boligen selges med utleiedel, og at utleiedelen er godkjent til beboelse av kommunen. Det er også opplyst om tidligere radonmåling, men måleverdier og tidspunkt er ukjent. Radonavsug skal være montert fra grunn til luft via vifte i vegg ved stue/leilighet.
I 2025 oppstod det vannlekkasje fra varmtvannsbereder i leilighet. Recover fjernet laminatgulv i stue/kjøkken og åpnet vegg mot kjøkken i nedkant for tørking. Det skal være utført fuktmålinger underveis før huseier monterte nytt gulv, og rørlegger monterte ny varmtvannsbereder. Selger opplyser også at garasjeportens automatikk kan være noe vanskelig å kalibrere.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein.
Piper er pusset over tak.
Jernvindu med ett lags glass, dette bør skiftes.
Snøfanger montert på langsider, ikke på tilbygg.
Takhetter i sink.
Renner i metall.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Jernvindu med ett lags glass i loftsetasjen.
Trevindu med 1- lags glass på wc og i underetasjen.

Altan med utgang fra stue og terrsse over garasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Enklere standard i leiligheten.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med trappefornyer i eik.
Trapp til kjeller er malt.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje
Gulv med fliser.
Vegger med baderomsplater.
Innvendig tak med himlingsplater.
Varme i gulv
Utstyrt med vask og dusjkabinett.

Vaskerom i underetassje
Gulv med fliser og malte vegger.
Utslagsvask.
Plass for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i leilighet
Gulv med fliser.
Vegger med fliser.
Innvendig tak med himlingsplater.
Varme i gulv
Mekanisk avtrekk.
Utstyrt med vask, wc og plass til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med glatte fronter fra IKEA.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Fliser på vegg ved koketopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.
Utstyrt med vegghengt wc og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på bad.

Sikringsskap i kott på loft med automatsikringer.
Inntak på gavl på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har sparebetong grunnmur.

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

Rømningsvei fra loftsetasje er ikke påvist. Det er også registrert lite vindusareal på loftet.
For rom som benyttes eller er innredet som rom for varig opphold, må krav til rømningsvei, dagslys og utsyn være ivaretatt. Dette er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert mot godkjente tegninger i rapporten.
Altan har rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm. Dette er ca. 2 cm lavere enn dagens preaksepterte/vanlige krav på 1,0 meter der nivåforskjellen er under 10 meter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

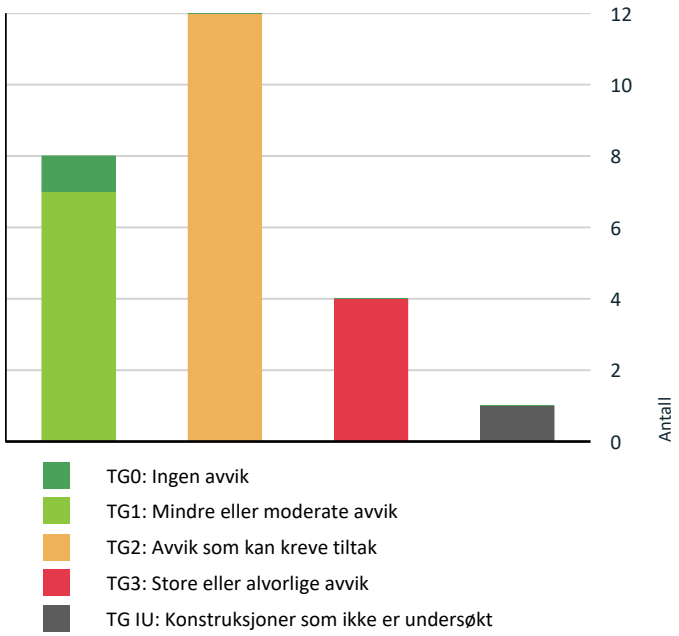
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger fra byggeår er ikke fremlagt. Dette antas å ha sammenheng med bygningens alder.
Tegninger fra ombygging av underetasjen er fremlagt, og disse samsvarer ikke med dagens planløsning.
Loftet er ikke innredet på tegningene.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN
Norsk takst

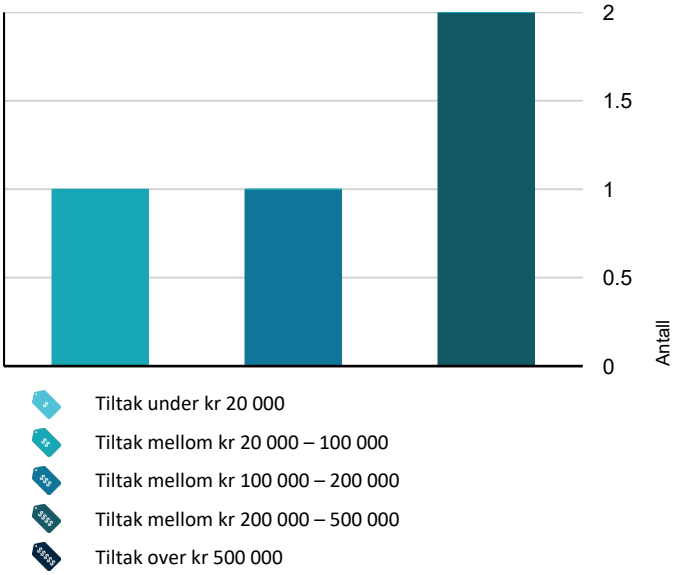
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

Det er avvik:

Eier hadde åpnet et område i konstruksjonen og viste råteskade i undertak/sutak og sperr/sperrsnute. Ved utvendig sikting langs takflaten fremstår takflaten noe ujevn. Det er også registrert at plast/dampsperre ikke er klemt og tett i alle avslutninger.

Hele eller store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget/innkledd. Det er derfor begrenset mulighet for kontroll av konstruksjonen utover alder, synlige deler og observasjoner fra underliggende etasje/tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er overflate oppusset uten å skifte membran og sluk (tetteskikt)
Ufagmessige detaljer i overgang vegg og gulv.
Vanskelig å inspisere sluk, eldre sluk i støpejern.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ingen membran eller tetteskikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ingen membran eller tetteskikt på våtrommet.
Mangler tilluft/ luftespalte ved feks dør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Deformasjon på takrenner.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende/ikke synlig lufting bak kledningen.
Det er også registrert blærer i maling, samt sprekker i enkelte bord og skjøter.
Det er registrert liten avstand mellom underkant av kledningen og terreng ved garasje.

Begrensninger:
Det er ikke åpnet konstruksjonen for kontroll av bakvegger, vindtetting eller eventuelt lufting bak kledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Noen vinduer mangeler beslag på øvre vannbord.
Vinduene er av eldre dato, og vil ha en svakere isolasjonsevne enn nyere og resterende levetid bør vurderes.

Utvendig > Terrasse over garasje Gå til side

Det er avvik:

Taket til garasjen eller gulvet til terrassen er i betong, hvor betong et tetteskikt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygget har ikke anbefalt fall fra bygningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår/eldre del av bygningen.
Sprekk i vegg på garasje.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Jf Matrikkelen

Anvendelse
Enebolig med utleie.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1977	Midlertidig brukstillatelse	Innredning av hageleilighet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.
Piper er pusset over tak.
Jernvindu med ett lags glass, dette bør skiftes.
Snøfanger montert på langsider, ikke på tilbygg.
Takhetter i sink.
Renner i metall.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Deformasjon på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, snøfangere, renner/nedløp, takhetter, takvindu/jernvindu og skorstein. Nærmere kontroll bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årsak:
Taket vurderes til TG2 på grunn av alder. Skifertekking kan ha lang levetid, men taktekking, undertak, lekter, beslag, gjennomføringer, renner/nedløp og innfestinger vil over tid være utsatt for slitasje og aldring.

Det vurderes også å være økt risiko knyttet til eldre detaljer som jernvindu med ettlags glass, takhetter i sink og blytetting/beslag ved skorstein. Slike overganger og gjennomføringer er særlig utsatte punkter for aldring, bevegelser, korrosjon, utettheter og vanninntrengning.

Konsekvens:
Alder og begrenset kontroll gir økt risiko for skjulte svekkelser, utettheter eller skader i taktekking, undertak, beslag og tilstøtende konstruksjoner. Særlig overganger rundt takvindu/jernvindu, takhetter og skorstein kan være utsatte punkter. Eventuelle svakheter kan medføre vanninntrengning og følgeskader dersom de ikke oppdages og utbedres.







Takvindu i jern.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende/ikke synlig lufting bak kledningen.
Det er også registrert blærer i maling, samt sprekker i enkelte bord og skjøter.
Det er registrert liten avstand mellom underkant av kledningen og terreng ved garasje.

Begrensninger:
Det er ikke åpnet konstruksjonen for kontroll av bakvegger, vindtetting eller eventuelt lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kledningen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Skadde bord og åpne/sprekkskadede skjøter bør utbedres lokalt. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det etableres tilfredsstillende lufting og moderne oppbygging av ytterveggen.

Årsak:
Forholdet skyldes i hovedsak eldre utførelse med begrenset eller manglende lufting bak kledning. Blærer i maling og sprekker i bord/skjøter tyder på aldring, værslitasje og fuktpåvirkning i overflater/materialer.

Konsekvens:
Manglende lufting bak kledning gir redusert uttørkingsevne. Dette kan medføre økt risiko for fuktansamling, malingsavflassing, råteskader og forkortet levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Sprekker i bord og skjøter kan gi økt vannopptak og behov for lokale utskiftinger.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier hadde åpnet et område i konstruksjonen og viste råteskade i undertak/sutak og sperr/sperrsnute. Ved utvendig sikting langs takflaten fremstår takflaten noe ujevn. Det er også registrert at plast/dampsperre ikke er klemt og tett i alle avslutninger.

Hele eller store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget/innkledd. Det er derfor begrenset mulighet for kontroll av konstruksjonen utover alder, synlige deler og observasjoner fra underliggende etasje/tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen av fagkyndig/tømrer. Skadet/råteskadet treverk i undertak/sutak og sperr/sperrsnute må utbedres eller skiftes. Årsaken til fuktpåvirkningen må avklares før eventuell lukking eller videre innvendig ferdigstillelse.
Det må påregnes åpning av konstruksjonen for å kontrollere omfanget av skader, lufting, dampsperre og tilstand på bakenforliggende konstruksjoner. Ved utbedring må dampsperre/plast klemmes og tettes tilfredsstillende i avslutninger og overganger.

Årsak:
TG3 settes på grunn av påvist fukt-/råteskade i undertak/sutak og sperr/sperrsnute. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke endelig avklart ved den visuelle kontrollen, men kan ha sammenheng med eldre takoppbygging, utettheter i taktekking/beslag, kondensforhold eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot kald takkonstruksjon.
Ujevn takflate kan skyldes eldre konstruksjon, setninger/bevegelser, nedbøyninger, tidligere arbeider eller lokale svekkelser i takkonstruksjonen.
Manglende klemte/tette avslutninger i plast/dampsperre kan gi økt risiko for luftlekkasje og kondens i konstruksjonen.

Konsekvens:
Påvist råteskade innebærer at deler av takkonstruksjonen har redusert teknisk tilstand og kan ha svekket bæreevne/lokal funksjon. Dersom årsaken til fuktpåvirkningen ikke avklares og utbedres, kan skadeutvikling fortsette og medføre ytterligere råteskader, vanninntrengning og behov for mer omfattende utskiftinger.
Store deler av takkonstruksjonen er lukket/gjenbygget, og det er derfor risiko for skjulte skader i områder som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Ujevn takflate forsterker behovet for nærmere kontroll av konstruksjonens tilstand.

Kostnadsestimat:
Sjablonmessig kostnadsestimat settes til kr 20 000 – 100 000. Estimatet gjelder nærmere kontroll, lokal åpning og utbedring av påvist råteskade. Kostnader kan bli høyere dersom det ved åpning avdekkes større skadeomfang eller behov for mer omfattende arbeider på takkonstruksjon, undertak, lufting eller taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Jernvindu med ett lags glass i loftsetasjen.
Trevindu med 1- lgs glass på wc og i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen vinduer mangeler beslag på øvre vannbord.
Vinduene er av eldre dato, og vil ha en svakere isolasjonsevne enn nyere og resterende levetid bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere beslag på øvre vannbord med korrekt fall, dryppkant og avslutning mot tilstøtende kledning. Beslag bør utføres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Tidspunkt for utskifting vil avhenge av tilstand, funksjon og vedlikeholdsnivå.

Årsak/konsekvens:
Manglende beslag på øvre vannbord gir økt risiko for at nedbør blir stående eller trekker inn i overgangen mellom vannbord, kledning og vindu/dør. Over tid kan dette medføre fuktbelastning, misfarging, råte og behov for lokale utbedringer.
Eldre vinduer har normalt svakere isolasjonsevne enn nyere vinduer og kan gi økt varmetap og risiko for trekk. Med økende alder vil også pakninger, beslag og overflatebehandling kunne ha redusert funksjon og tetthet. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Vinduene på stuesiden ligger innenfor værskjerm i form av innglasset altan, noe som gir redusert værbelastning og kan bidra til noe lengre levetid sammenlignet med vinduer som er direkte eksponert for vær og vind.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra hovedetasjen er det utgang til altan på ca. 12,7 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm.



TG 2 Terrasse over garasje

Beskrivelse

Terrasse oppå garasje med adkomst fra hage.
Rekkverkshøyde 101 cm
Gulvareal ca 35 m²

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taket til garasjen eller gulvet til terrassen er i betong, hvor betong et tetteskikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/løsning for vannavrenning, og konstruksjonen bør vurderes nærmere med hensyn til fuktsikring og eventuell isolering for å redusere risiko for kondens/fuktbelastning.

Årsak:
Terrassen ligger over garasje, og det er opplyst/registrert at betongdekke fungerer som tettesjikt.

Konsekvens:
Betong alene er normalt ikke å anse som en fullverdig varig tettesjiktløsning. Mangelfull fuktsikring kan gi risiko for fuktinntrengning, nedbrytning og kondens-/fuktskader i underliggende garasje/konstruksjon.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Enklere standard i leiligheten.

Innvendige overflater har merker og slitasje, men er vurdert av takstmann som å være innenfor normal slitasje.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med trappefornyer i eik.
Trapp til kjeller er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

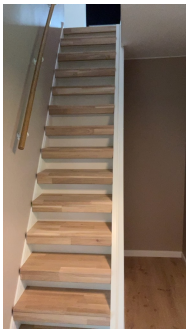
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør brukes med forsiktighet. Ved fremtidig oppgradering bør trappeløpet vurderes forbedret eller skiftet til en mer brukervennlig løsning, dersom dette er praktisk mulig.

Årsak:
Trappen er bratt og fremstår lite egnet som ordinær trapp mellom boligrom.

Konsekvens:
Bratt trapp gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall/uhell sammenlignet med dagens trappeløsninger.



VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Helhetsvurdering av bad
Det er ikke utført en detaljert analyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og tidligere regelverk.
Aktuell byggeforskrift er før TEK97.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

Badet har høy alder og har passert normal forventet levetid. Det må derfor anses som en risikokonstruksjon.
Registrerte forhold
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med fliser.
Vegger med baderomsplater.
Innvendig tak med himlingsplater.
Varme i gulv
Utstyrt med vask og dusjkabinett.

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

Våtrommet er overflate oppusset uten å skifte membran og sluk (tetteskikt)
Ufagmessige detaljer i overgang vegg og gulv.
Vanskelig å inspisere sluk, eldre sluk i støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i under bad åpning i bjelkelaget fra vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.





Fuktmåling i gulvbjelke.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført en detaljert analyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og tidligere regelverk.
Aktuell byggeforskrift er før TEK97.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

Vaskerommet har høy alder og har passert normal forventet levetid. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av alder, manglende dokumentasjon og bruk av materialer som ikke er egnet i våtsone.

Gulv med fliser og malte vegger.
Utslagsvask.
Plass for vaskemaskin.

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

Ingen membran eller tetteskikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Helhetsvurdering av bad
Det er ikke utført en detaljert analyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og tidligere regelverk.
Aktuell byggeforskrift er før TEK97.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

Badet har høy alder og har passert normal forventet levetid. Det må derfor anses som en risikokonstruksjon.
Registrerte forhold
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med fliser.
Vegger med fliser.
Innvendig tak med himlingsplater.
Varme i gulv
Mekanisk avtrekk.
Utstyrt med vask, wc og plass til vaskemaskin.

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

Ingen membran eller tetteskikt på våtrommet.
Mangler tilluft/ luftespalte ved feks dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med glatte fronter fra IKEA.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Fliser på vegg ved koketopp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.
Utstyrt med vegghengt wc og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er av eldre type, og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann slik forskrift til avhendingsloven beskriver.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.
Røropplegget er vurdert i henhold til alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 198 liter fra OsO plassert på gulv på bad.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i kott på loft med automatsikringer.
Inntak på gavl på loft.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Delvis.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

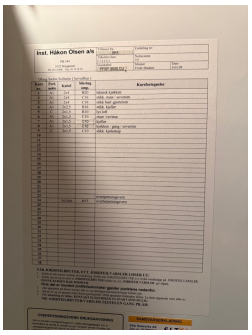
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. 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 Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer og alder på anlegget.

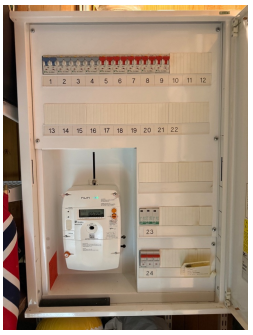
Generell kommentar

Takstmann anbefaler videre undersøkelser av spesialist/fagperson, og tiltak kan bli nødvendige.

Tilstandsrapport



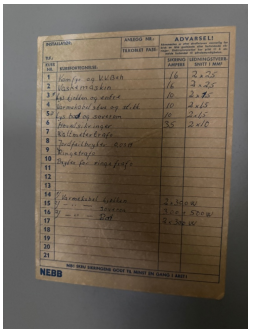
Kursoversikt i sikringsskap.



Sikringsskap i kott på loft.



Sikringsskap i leilighet.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygget har ikke anbefalt fall fra bygningskropp for å lede bort overvann, anbefalt er fall 1:50 tre meter ut fra bygg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sparebetong grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår/eldre del av bygningen.
Sprekk i vegg på garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmuren bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til riss, fuktmerker, saltutslag og avskalling. Ved tegn til fukt, setninger eller videre utvikling anbefales nærmere undersøkelse av murens tilstand, drenering/fuktsikring og eventuelle behov for lokale utbedringer eller forsterkning.

Årsak:
Sparebetong er en eldre konstruksjonsmåte hvor kvalitet, sammensetning og styrke kan variere. Slike grunnmurer har normalt svakere fuktsikring og mer usikker oppbygging enn nyere støpte betongmurer. Alder og materialtype gir økt risiko for fuktinntrengning, riss, avskalling og lokale svekkelser.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre økt risiko for fukt i kjeller/grunnmur, saltutslag, frostsprengning, nedbrytning og redusert bæreevne over tid dersom muren utsettes for vedvarende fuktbelastning. Skjulte forhold i murens oppbygging kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser.

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

Beskrivelse

Rømningsvei fra loftsetasje er ikke påvist. Det er også registrert lite vindusareal på loftet.
For rom som benyttes eller er innredet som rom for varig opphold, må krav til rømningsvei, dagslys og utsyn være ivaretatt. Dette er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert mot godkjente tegninger i rapporten.
Altan har rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm. Dette er ca. 2 cm lavere enn dagens preaksepterte/vanlige krav på 1,0 meter der nivåforskjellen er under 10 meter.

Tiltak:
Rømningsforhold fra loftsetasjen bør avklares nærmere, herunder om loftet er godkjent for den faktiske bruken. Dersom loftet skal benyttes som rom for varig opphold/soverom, må tilfredsstillende rømningsvei, dagslys og utsyn dokumenteres eller etableres. Rekkverk på altan bør forhøyes ved fremtidig oppgradering.

Årsak:
Rømningsvei fra loftsetasje er ikke påvist. Det er også registrert lite vindusareal på loftet. Rekkverk på altan er målt til ca. 98 cm, som er noe lavere enn dagens referansenivå.

Konsekvens:
Manglende eller ikke påvist rømningsvei kan ha betydning for personsikkerhet ved brann, særlig dersom loftet brukes som oppholdsrom eller soverom. Begrenset vindusareal kan også gi redusert dagslys/utsyn. Lavere rekkverkshøyde gir noe redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

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

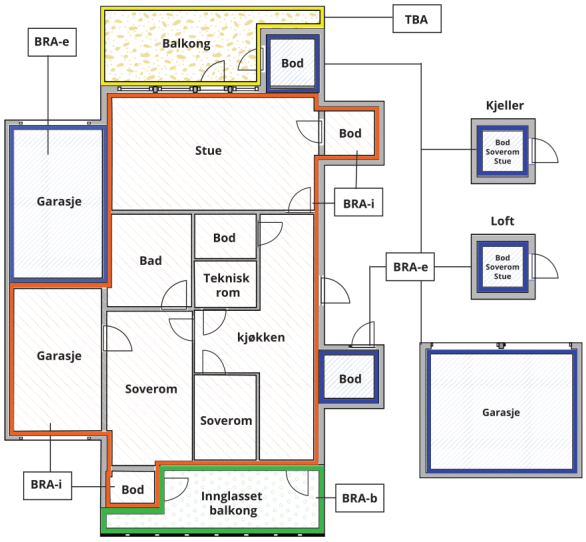
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	49			49		17	66
Hovedetasje	107			107			107
Underetasje	57			57			57
Underetasje leilighet	56			56			56
SUM	**269**					**17**	**286**
SUM BRA	**269**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Stue m/trapp, kontor, soverom, kott		
Hovedetasje	Gang, toalettrom, bad, soverom med garderobe, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Bod, vaskerom, garasje		
Underetasje leilighet	Stue, bod, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Areal og romfordeling

Loftsetasje:
Loftsetasjen har skråtak. Det er målt ca. 1,35 meter fra yttervegg til 1,90-meterlinjen. Det er gjort fradrag for areal med lav takhøyde, beregnet til ca. 1,5 meter i bredde. Beregnet måleverdig bredde er ca. 3,75 meter, og lengde er målt til ca. 12,97 meter.
Loftsetasjen har beregnet BRA-i ca. 48,7 m² og GUA ca. 66 m².

Hovedetasje:
Hovedetasjen inneholder gang med trapp, wc-rom, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Romfordeling:
Gang med trapp 13,5 m², wc 1,7 m², bad 3,0 m², soverom med garderobe 11,8 m², soverom 15,6 m², stue 15,6 m² + 23,4 m² og kjøkken 15,7 m².

Sum nettoareal for rom er ca. 100,3 m².
Hovedetasjen har beregnet BRA-i ca. 107 m².
Takhøyde er målt i stue til ca. 2,49 meter.

Fra hovedetasjen er det utgang til altan på ca. 12,7 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm.

Underetasje:
Underetasjen, hoveddel, inneholder bod, vaskekjeller og garasje.

Romfordeling:
Bod 10,9 m², vaskekjeller 17,2 m² og garasje 28,8 m².

Sum nettoareal for rom er ca. 56,9 m².

Leilighet:
Leiligheten i underetasjen er målt til ca. 56 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger fra byggeår er ikke fremlagt. Dette antas å ha sammenheng med bygningens alder.
Tegninger fra ombygging av underetasjen er fremlagt, og disse samsvarer ikke med dagens planløsning.
Loftet er ikke innredet på tegningene.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
	Fredrik Fagersand-Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	64		0	805.6 m²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse
Ture Nermans vei 161

Hjemmelshaver
Fagersand-Thomassen Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen, med adresse Ture Nermans vei 161. Området fremstår som sentralt og barnevennlig, med nærhet til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.
Beliggenheten er sør-/vestvendt, med utsikt over nærområdet og mot Varden, samt gode solforhold på eiendommen. Det er kort avstand til Oasen bydelsenter, samt flere tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, herunder Løvstakken, Kanadaskogen og Ortuvannet.
Området har også gode kollektivforbindelser mot Bergen sentrum, Kokstad, Sandsli og Flesland.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner på kjøkken og i stue. Det er varmekabler/gulvvarme i deler av gang og på bad. I tillegg er det vedovn i stue.
Leiligheten har varme i gulv i gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

Det er ikke foretatt nærmere funksjonsprøving eller teknisk vurdering av anleggene utover det som følger av befaringens normale omfang.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
5143 FYLLINGSDALEN

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/DZ9852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Eiendomsmegler Norge,
Askøy

Gjensidige

Egenerklæring

Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ture Nermans vei 161	Ture Nermans vei 161	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Kjøpte bolig sammen med partner i 2017 - men bodde selv ikke i hus 2-3første årene (da vi var separert)

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Fagersand-Thomassen, Fredrik

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hatt tett slukk en gang bad hoveddel (usikker på tid men ca 6-8 år siden) Hvor noe vann da randt ut mot dørstokk og ned til kjeller - tak ble demontert og tørket i kjeller (ca 1kvt str). Tett slukk i leilighet ble reparert med gjennom spyling (ca 5år siden) ikke hatt problem siden.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ca årstall (bad leilighet) - demontert plater vegg, gipset, lagt membran og fliset gulv og vegger.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet fliser bad hoveddel

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

lagt fliser vaskerom på eksiterende betong gulv og fall (ikke membran)

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vet at en av tak lektene har fukt skade i nedre del - kan sees ut fra kryp loft (rom loft mot sør) - kan ikke se vann inntrenging, dette er over tak kasse (utside) og ikke i hus.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet 1 stk vindu i stue - (stort vindu mot terrasse) De fleste andre vinduene i huset er skiftet før jeg overtok. vet at vindu i kjeller 2 stk små (i bod) og tak vindu loft ikke er skiftet

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2005

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

(usikker på år - kun merket for og komme videre i skjema)Har fått vite at tidligere eier har fått flyttet masser og lagt drensrør på bakside mot hus for og hindre/lede vann (men dette har jeg bare blitt fortalt men ikke av tidligere eier så hva som er gjort og av hvem og når eksakt vet jeg ikke noe om.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

* Montert Spotter tak loft *lagt opp noen nye stikkontakter loft *skiftet stikk kontakter og noen lys brytere i hus Ble gjort med bekjentskap

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

ca. årstall * lagt varme kabler bad (hoveddel) * Lagt varme kabler ytter gang (hoveddel)

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gjelder soverom med walk in closet * Lagt opp stikk kontakt til sengegavel (strøm tatt fra eksiterende vegg boks) * Lagt opp lys til walk in closet og kontakt til tv

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

* Har hatt tett slukk en gang bad hoved del og en gang bad utleie.
* Noe dårlig stenge funksjon hoved kran hus (montert vaskerom)

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt opp vann/avløp til vaske maskin bad utleie leilighet

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Kan se noen krakeleringer i mur tilhørende carport/garasje (vært slikt i hele mitt eie, ikke gjort tiltak)

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Usikker om denne skal skrives her, ikke bygget ut (derfor krysset av for NEI på søknads pliktig) Loft er isolert, platet og bygget knevegg der det ikke var knevegg (gjort av bekjentskap) - Ellers likt som når jeg overtok med et rom i hver ende)

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vet det ble tatt måling for mange år siden, men kjenner ikke til når eller verdiene rundt dette - Men er montert på oppdrag av tidligere huseier radon avsug ifra grunn og til luft vifte vegg stue leilighet)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2025

Vannlekkasje fra varmvannsbereder i leilighet (forsikring) (montert skap kjøkken)
Recover tok vekk laminat gulv stue og kjøkken og åpnet vegg mot kjøkken i nedkant for tørking, det ble utført måling av fukt underveis før hus eier monterte nytt gulv stue og kjøkken og rørlegger monterte ny varmvannsbereder.

* noe vanskelig og kalibrere garasjeport på automatikk¨

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 16047251

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fredrik Fagersand-Thomassen	**2026-05-20**

Identification

Fredrik Fagersand-Thomassen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fredrik Fagersand-Thomassen	20/05-2026 15:06:06	BankID OIDC High

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 64	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	4	Fyllingsdalen
Adresse:				
Veiadresse:	Ture Nermans vei 161, gatenr 15870	**Grunnkrets:**	1825	Sælen
	5143 Fyllingsdalen	**Valgkrets:**	63	Ortun
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7141109	Sælen
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rantun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	24.08.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	805,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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:	01.01.2020	Mottaker	4601/22/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.2006	Avgiver	4601/22/64	-124,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/881	124,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/22/64	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/22/64	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.07.1969	Avgiver	4601/22/64	-776,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/368	776,0
Sammenslåing	Forretning:	09.05.1968	Avgiver	1201/22/106	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/64	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.08.1943	Avgiver	4601/22/19	-1 662,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/22/64	1 662,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ture Nermans vei 161	U0101	Bolig					
Ture Nermans vei 161	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	304,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	304,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	139199200			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	114,0		114,0			
H01	1	110,0		110,0			
H02		80,0		80,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13926379			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			4,0	4,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300166199			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260030
Ordrenummer: 9192498

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00022-0064-0000-000
Eiendommens adresse	Ture Nermans Vei 161
Eier	Fredrik Fagersand-Thomassen , Ture Nermans Vei 161 , 5143 FYLLINGSDALEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3264136KR	0.0026	8 486,00	2 121,50
Abonnementsgebyr vann	304m2	7.71	2 343,84	590,77
Stipulert mengde vann	395m3	11.44	4 518,80	1 138,98
Abonnementsgebyr avløp	304m2	10.62	3 228,48	813,75
Stipulert mengde avløp	395m3	15.64	6 177,80	1 557,14
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total eksl. mva			30 695,22	7 796,90

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 10260030
Ordrenummer: 9192498

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00022-0064-0000-000
Eiendommens adresse	Ture Nermans Vei 161
Eier	Fredrik Fagersand-Thomassen , Ture Nermans Vei 161 , 5143 FYLLINGSDALEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	20 550,70	0,00	9 625,80	10 924,90	10 924,90	17-03-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

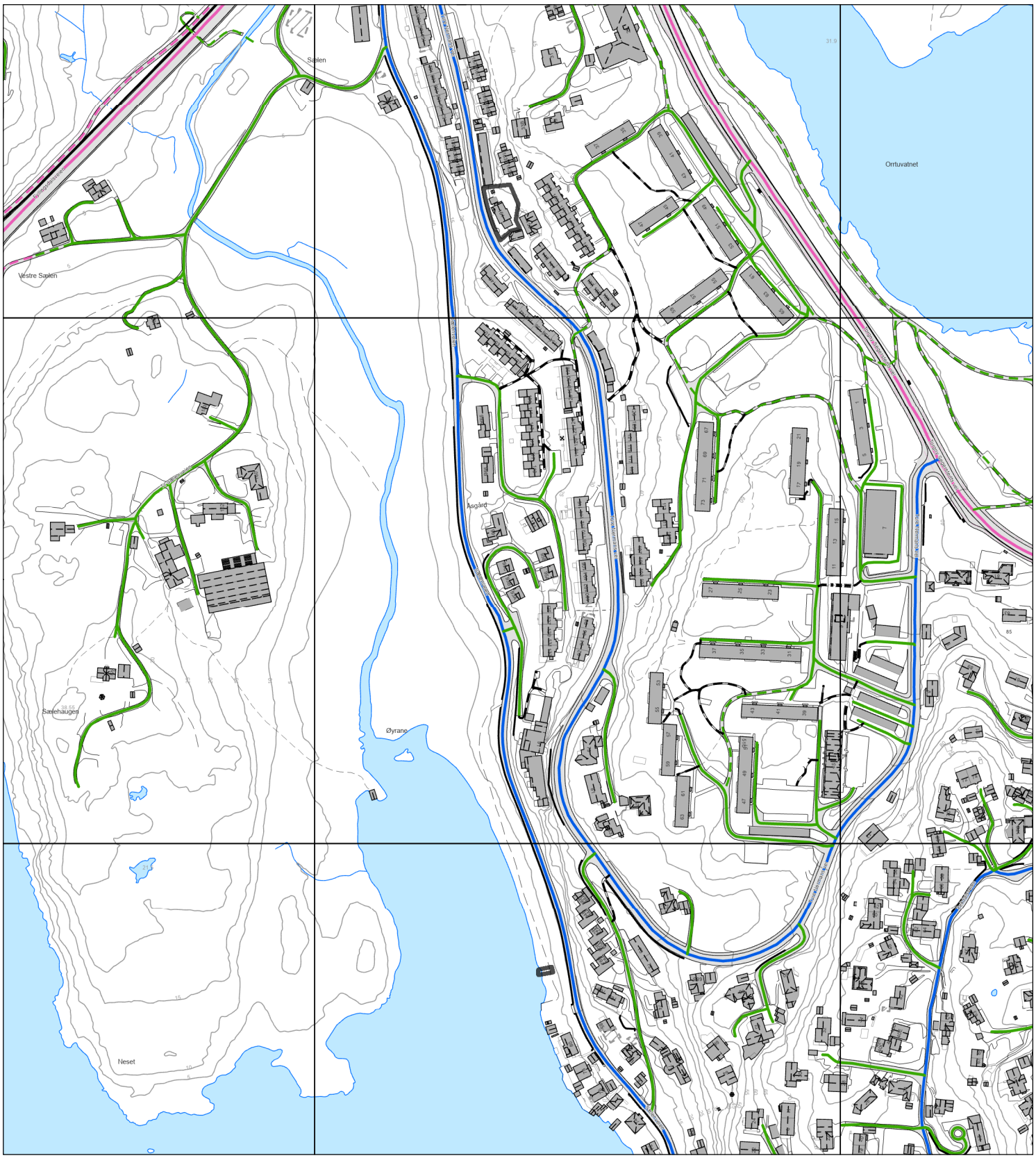
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/64/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN

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

Basiskart

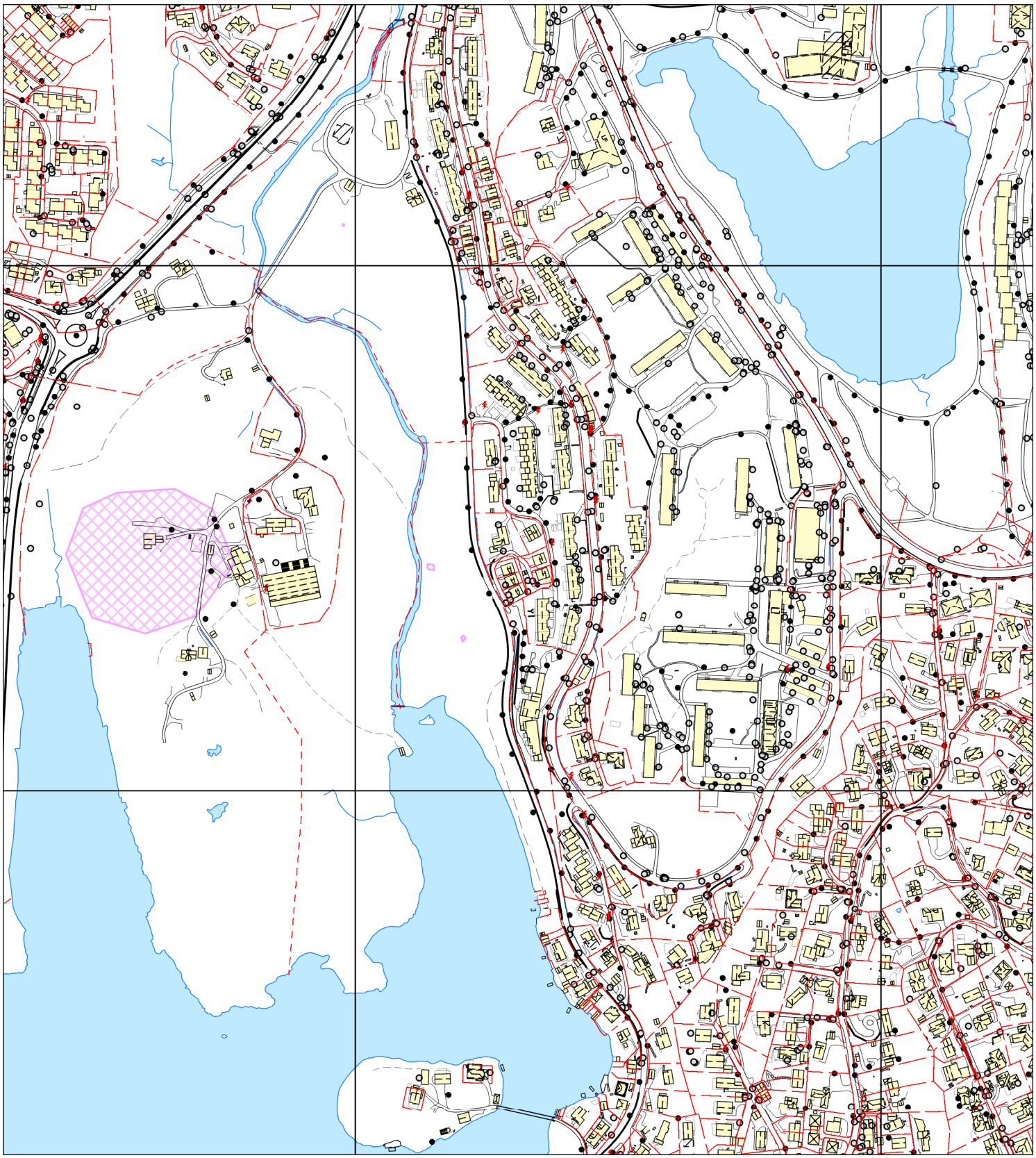
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/64/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/64/0/0
Utlistet 08. mai 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging 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
258925983	Grunneiendom	0	Ja	760,2 m²	Sikker	-	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
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	36,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/222	139200616-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	02.02.2024	202410238
22/210	139906276-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.11.2017	201737201
22/1	139835840-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. mai 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.

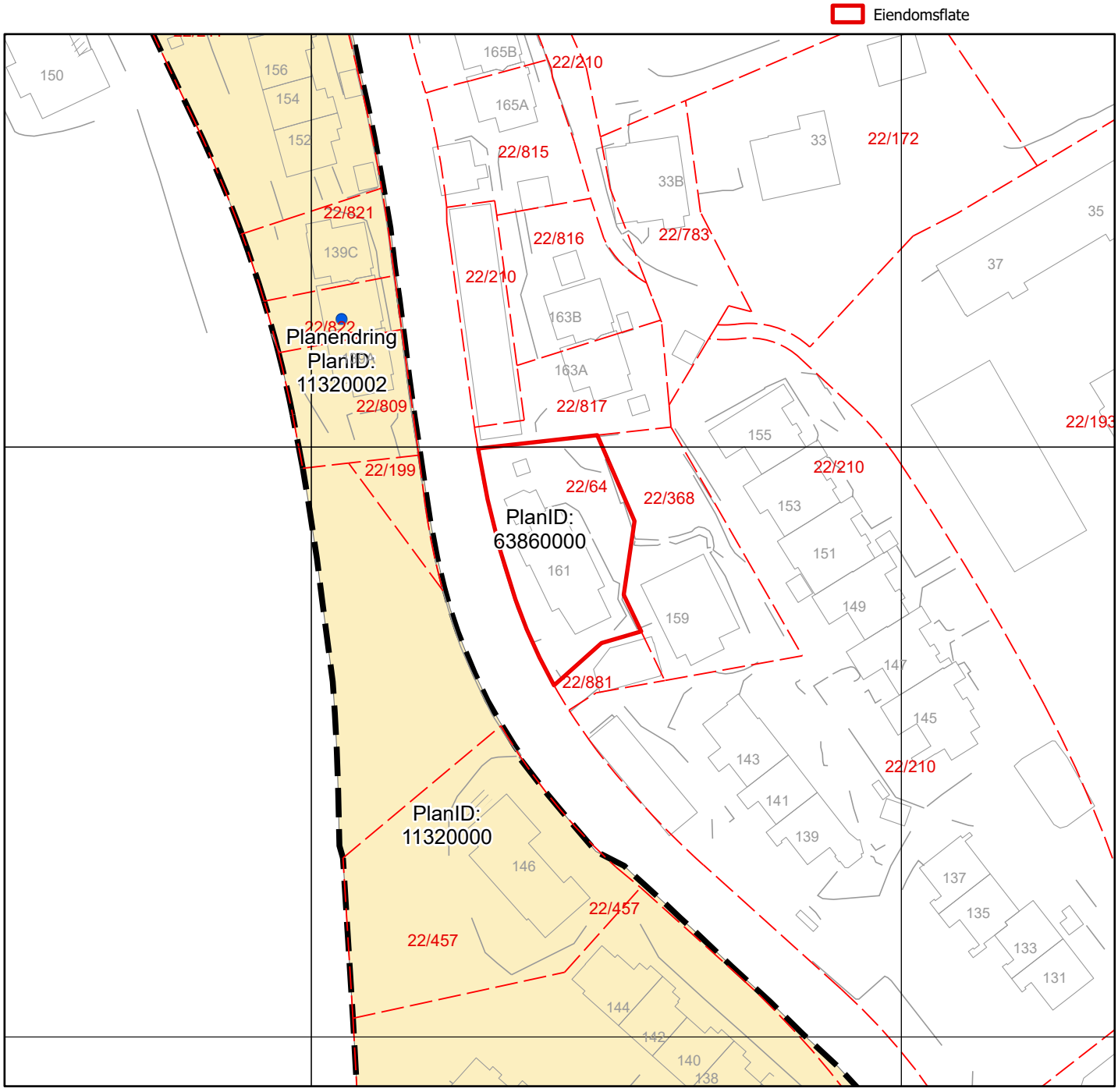
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/64
Dato: 08.05.2026 Adresse: Ture Nermans vei 161

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): 63860000



Reguleringsplan på grunnen

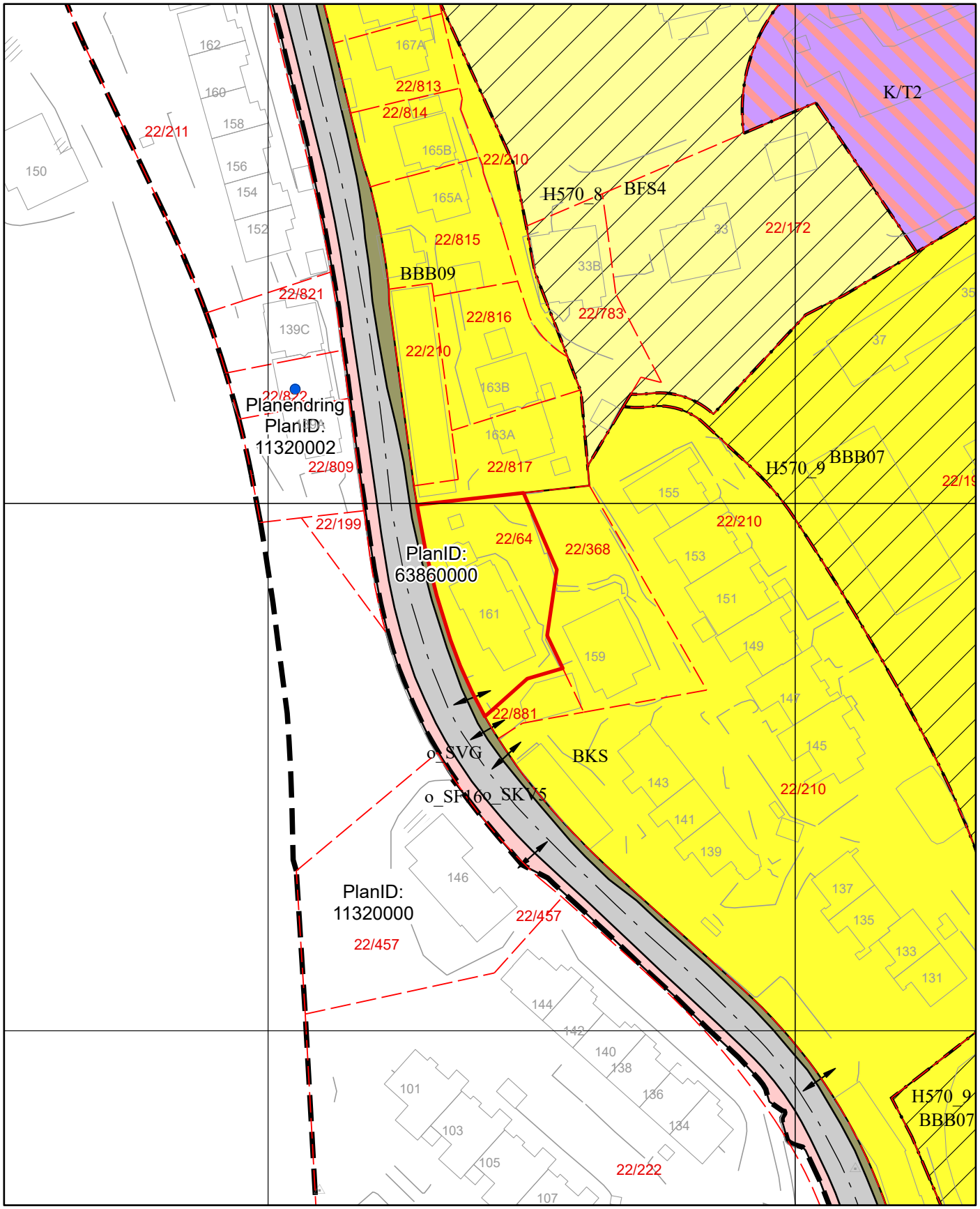
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/64
Dato: 08.05.2026 Adresse: Ture Nermans vei 161

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1221 - Regulert senterlinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1831 - Kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

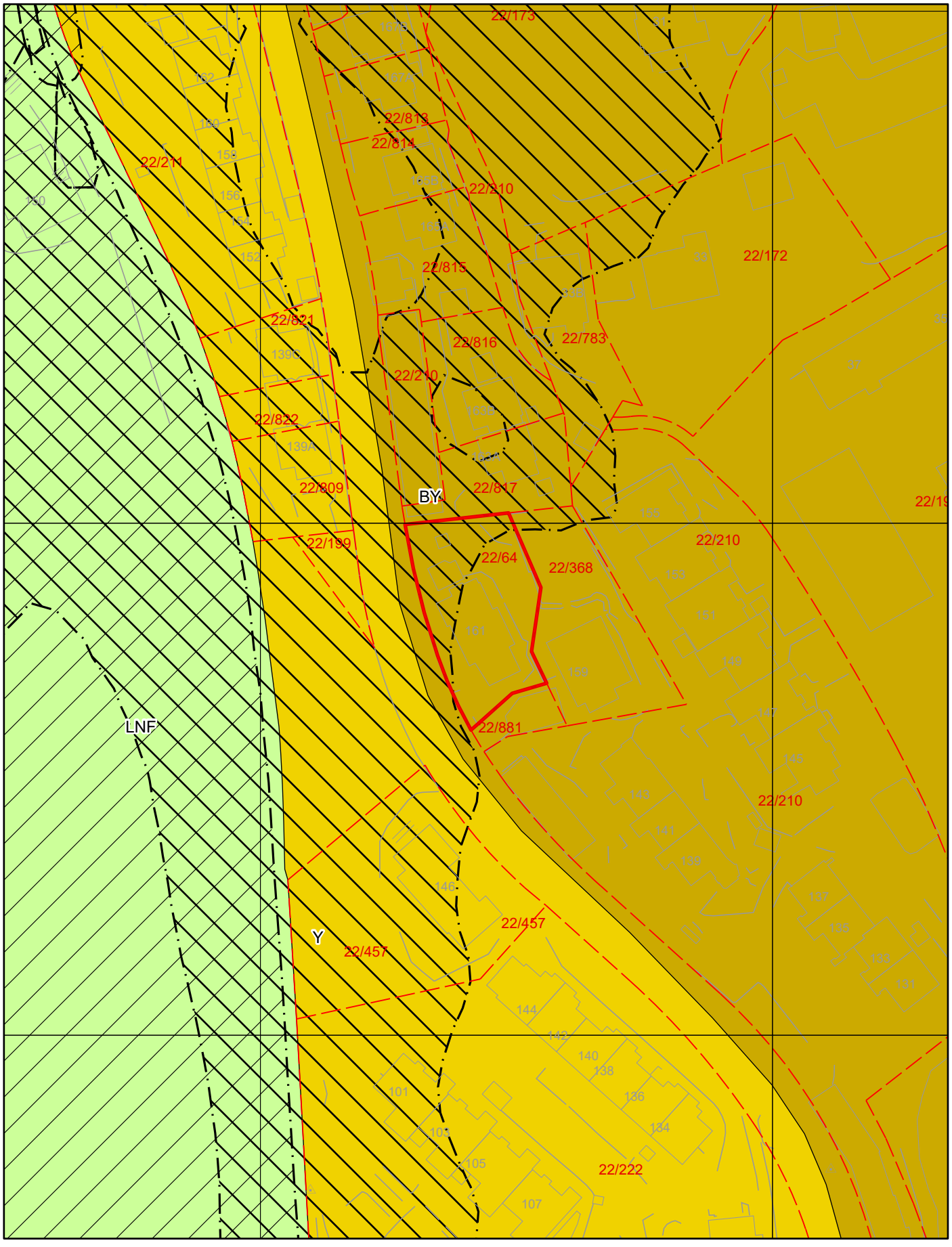
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/64
Adresse: Ture Nermans vei 161

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

LNF

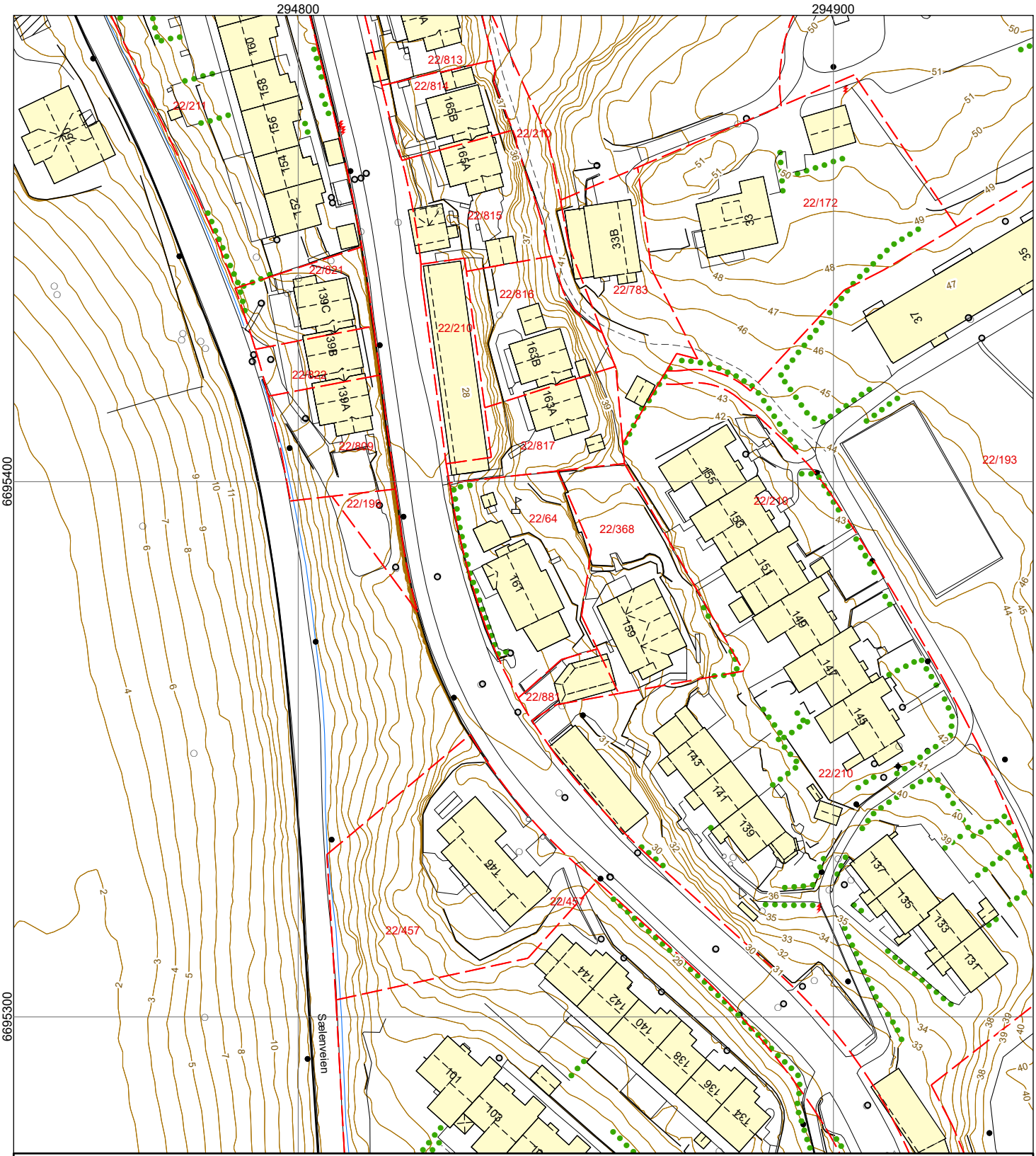
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/64/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 161

N



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

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 64
Adresse: Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN
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

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Herr Finn Larsen,
Ture Nermannsvei 161,
5033 Fyllingsdalen.

Bergen, den 16.11.-77.

ARKIV nr. 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	Ture Nermannsvei 161	G.nr. 22	B.nr. 64
Arbeidets art	Innredning av hageleilh.	Byggets art	Enebolig en hageleilighet
Byggherre	Finn Larsen	Ansvarshavende	D.S.
Søknadens dato	8.7.1976	Byggetillatelse gitt	10.12.-76

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 1. 6.-1978.
Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktelse.

Ved befaring 14.11.-77 har en funnet at før ferdigattest kan utstedes må noe terreng langs vindusfasade senkes i forhold til innenforliggende gulv.

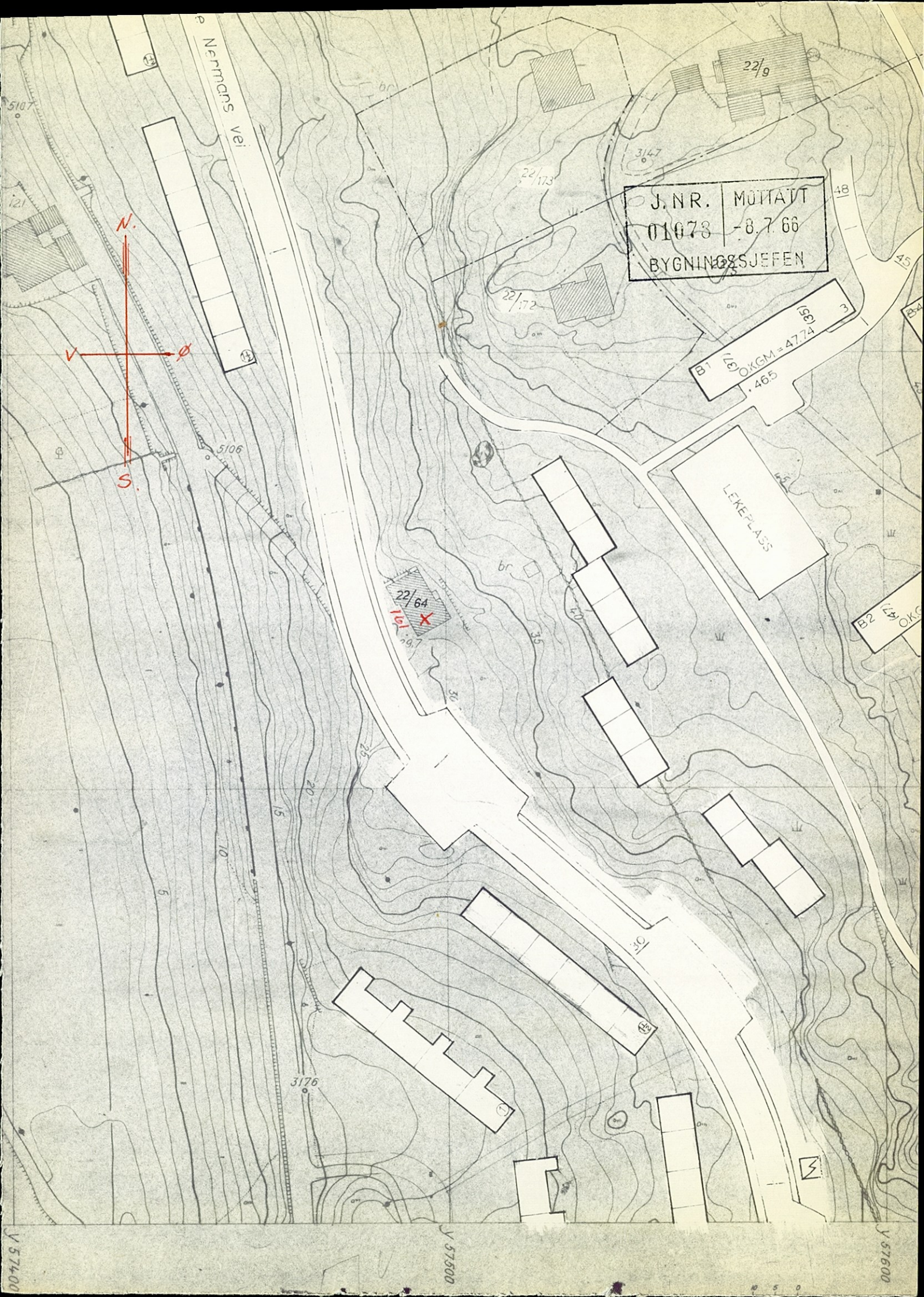
Kopi sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

M. Sletten
bygningsinspektør....
for overingeniør

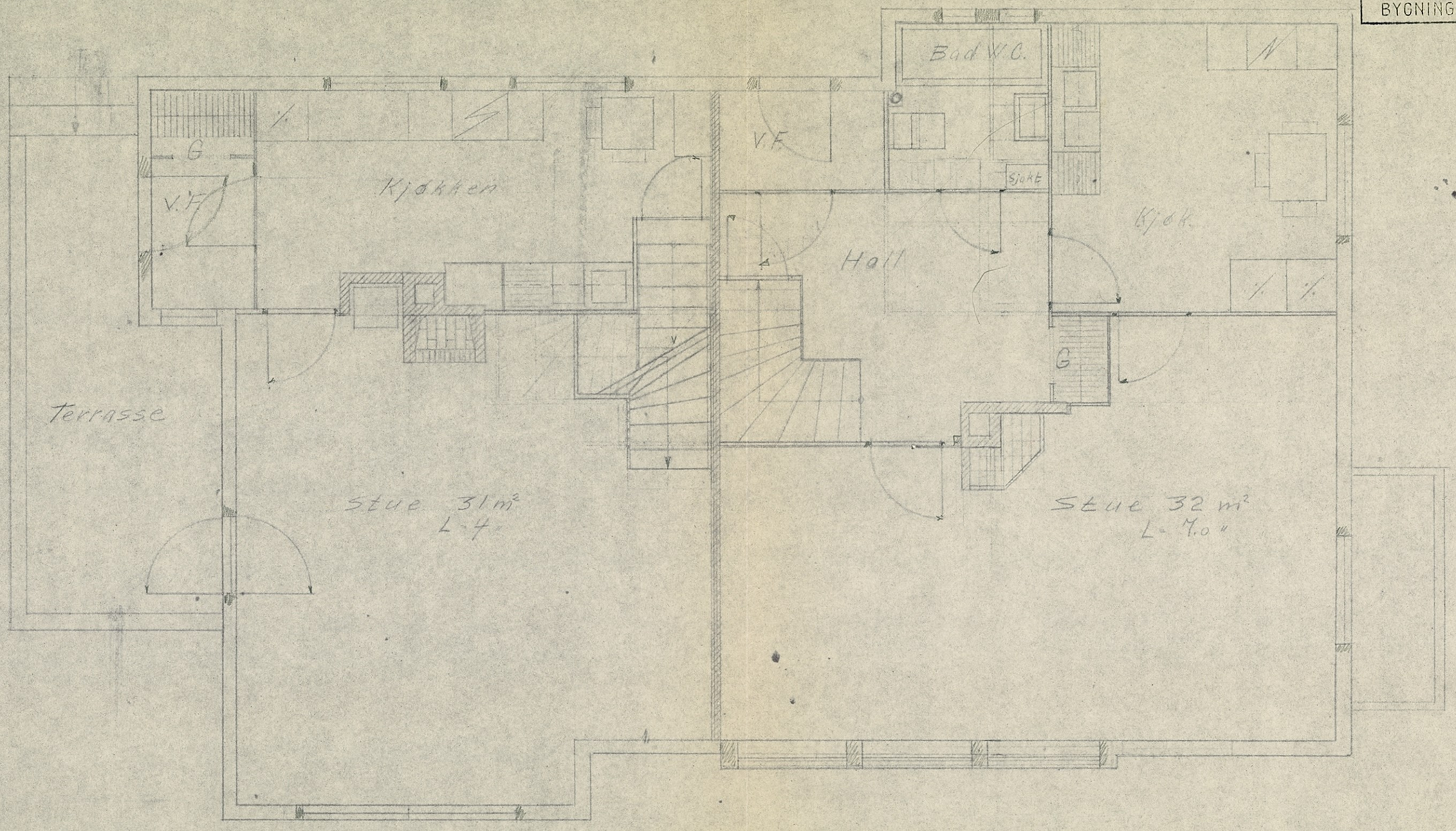
Lars Sørstrønen
.....Lars Sørstrønen.....
bygningskontrollør.


J.NR.
01078
MOTTATT
-8.7.66
BYGNINGSSJEFEN
N.
V.
Ø.
S.
Nermans vei
22/9
22/173
22/172
22/64
B1
(37) OKGM=47.74
465
(38)
3
LEKEPLASS
B2
(47) OK
5107
5106
3176
3147
121
V 57400
V 57500
V 57600


BERGEN KARTVERK
Utsnitt av blad nr.:
Målestokk
Dato:
Sign.:
22/9
22/173
3/47
22/5
22/172
22/199
22/368
22/64
Lek.
br
162
160
158
156
154
152
155
153
151
149
147
145
143
141
139
137
135
133
131
101
103
105
107
3176
5106
A.K.G.M. 47.74
A.K.G.M. 49.24
A.K.G.M. 48.24
47
46.5
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27. JULI 1976
Arkiv
503.1
K. nr. 1055-76
08. 07. 76
Arkiv 503.1
FINN LARSEN
GNR 22. BNR 64

Bl. 2. Jetg. plan M-1:50

J.NR. 01073 | MOTTATT -8.7.66
BYGNINGSSJEFEN



Forslag til forandring av enebolig for
Kapt. Finn Larsen.

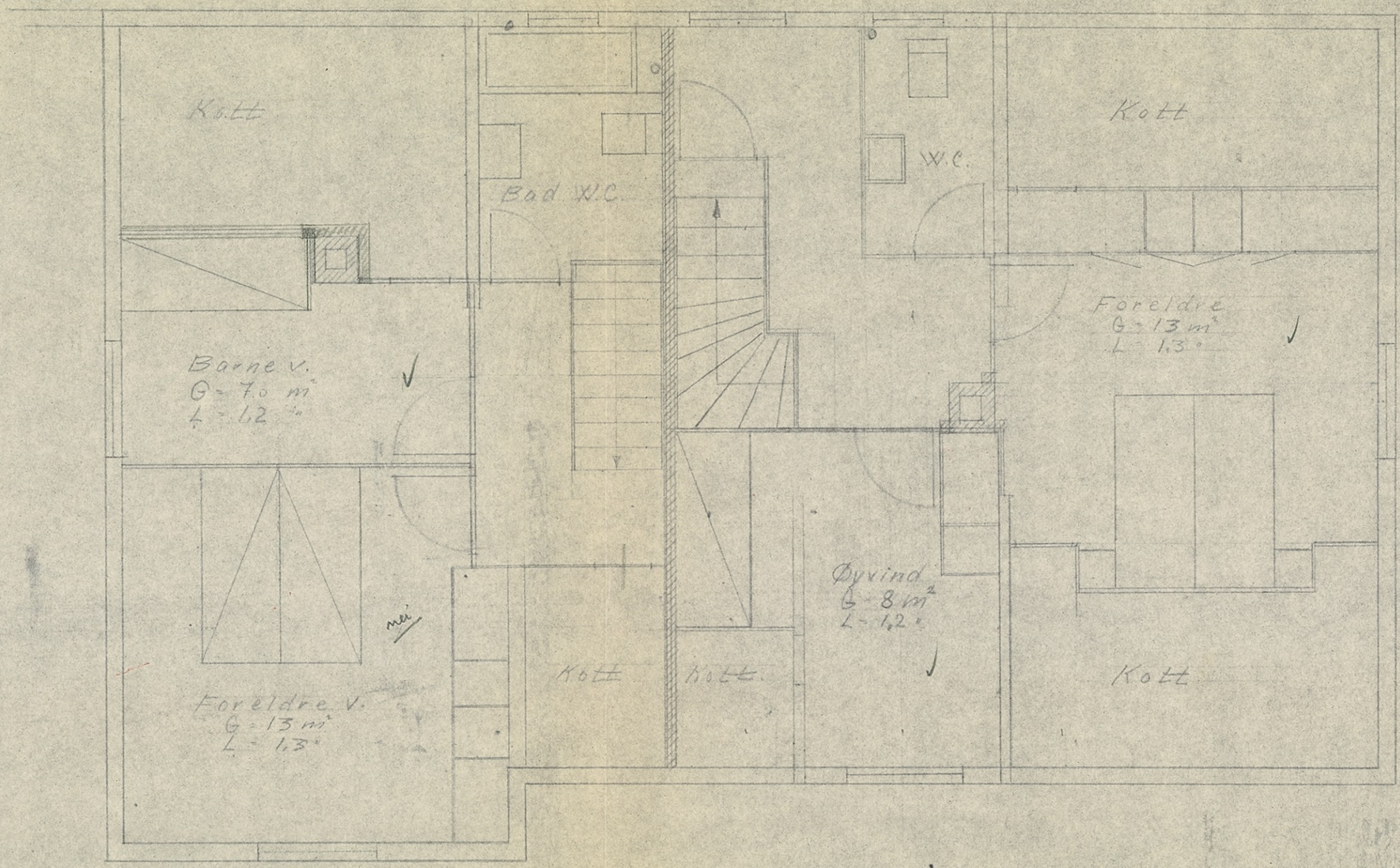
Straumsgrend i jan. 1966

Leonhard Larsen

Bl. 3

Loftsplan M - 1:50

J.NR. 01078 | MOTTATT -8.7.66
BYGNINGSSJEFEN



Forslag til forandring av enebolig for

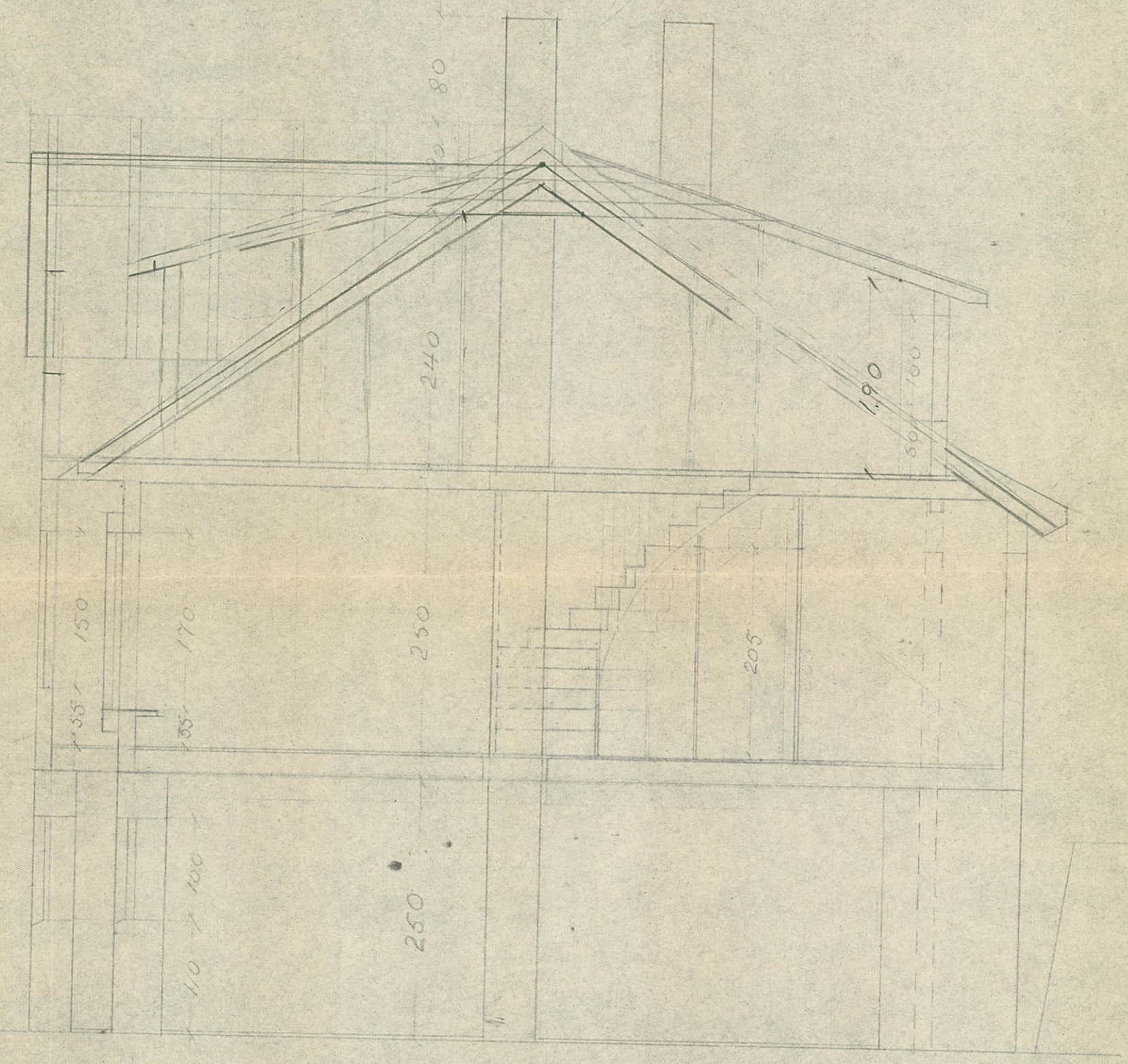
Kapt. Finn Larsen

Strømsgrend i jan. 1966

Leonhard Larsen

J. NR. 01078 | MOTTATT -8. 7. 66
BYGNINGSSJEFEN

Bl. 4.

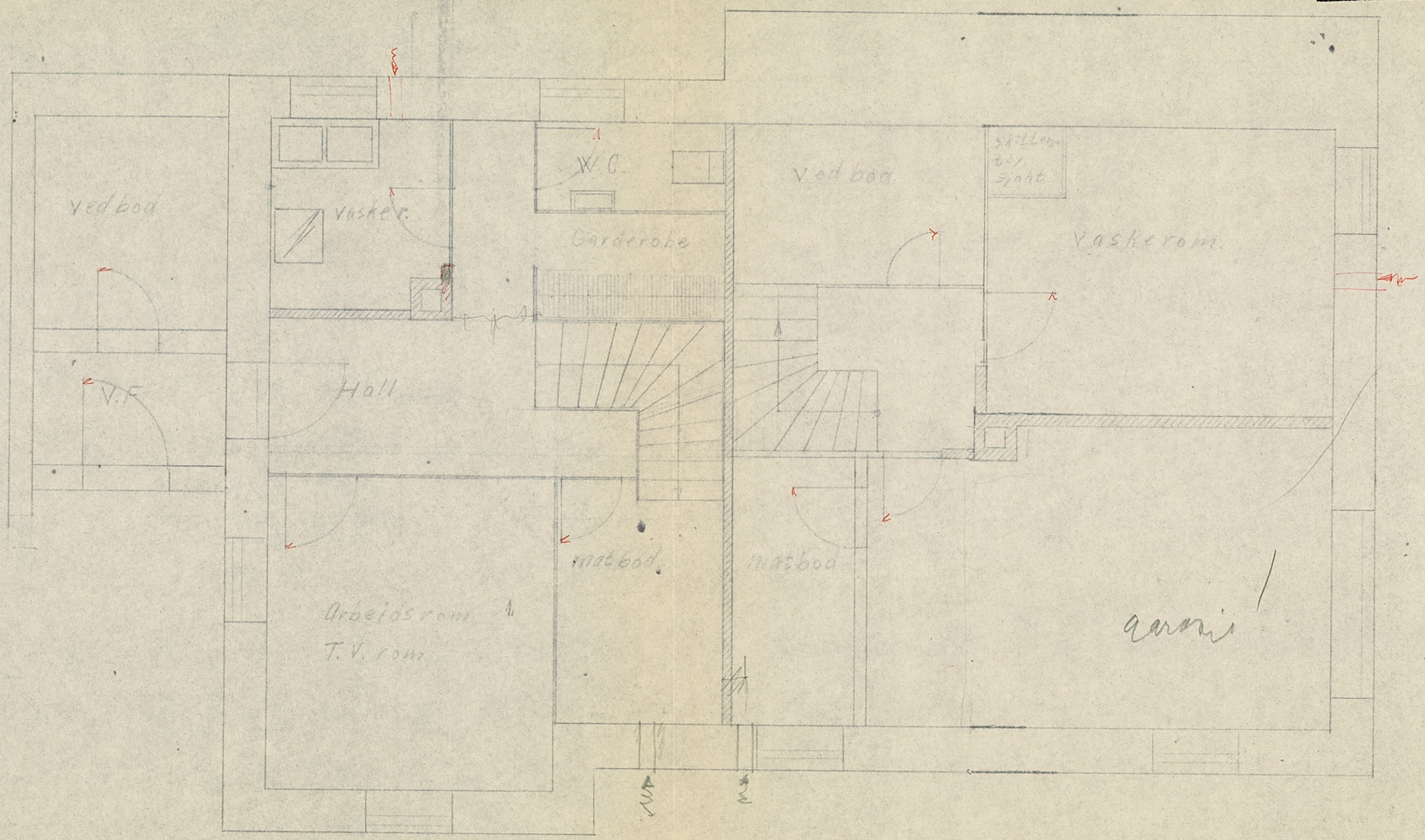


Snitt M = 1:50

Forslag til forandring av enebolig for
Kapt. Finn Larsen
Straumsgrend i jan. 1966
Leonhard Larsen

Bl. 1

J.NR. 01078 | MOTTATT -8.7.66
BYGNINGSSJEFEN



Kjellerplan M=1:50

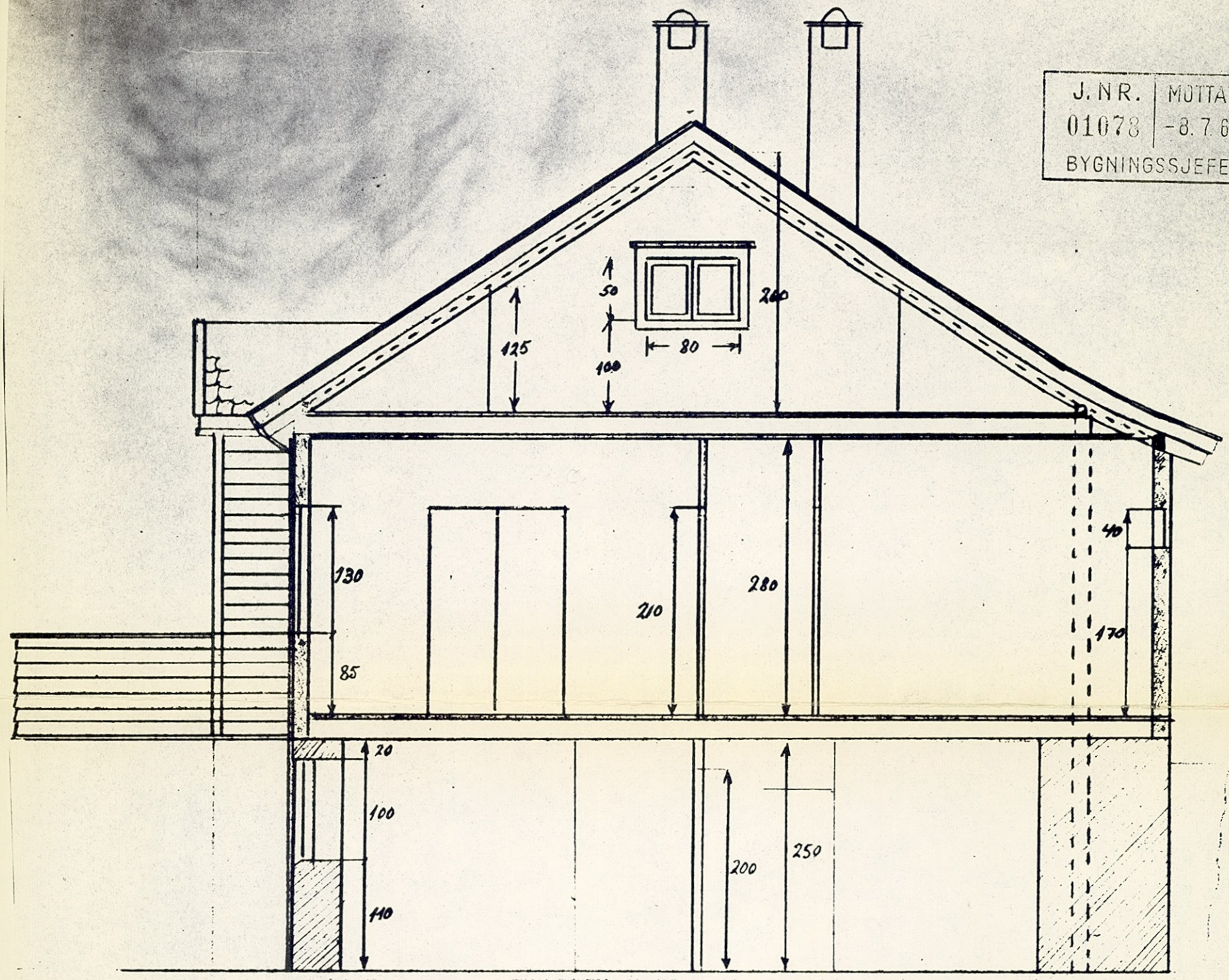
Forslag til forandring av enebolig for
Kapt. Finn Larsen

Strømsgrend i jan. 1966

M = 1:50

Leonhard Larsen

J.NR. 01073 | MOTTATT -8.7.66
BYGNINGSSJEFEN



SNITT.

FOR.

BERGEN, 30-3-46.

J.NR. 01078 | MOTTATT -8.7.66 BYGNINGSSJEFEN

Bl. 5

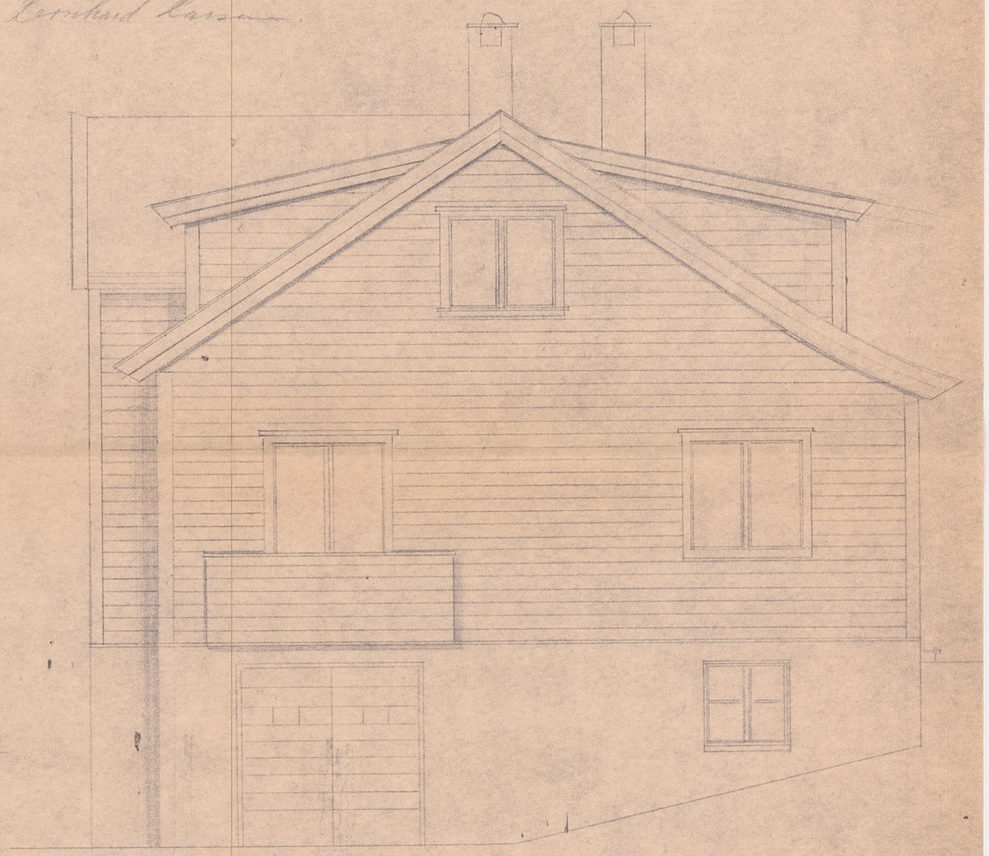
Forslag til forandring av enebolig for
Kapt. Finn Larsen
Straumsgrend i jan. 1966

Bernhard Larsen



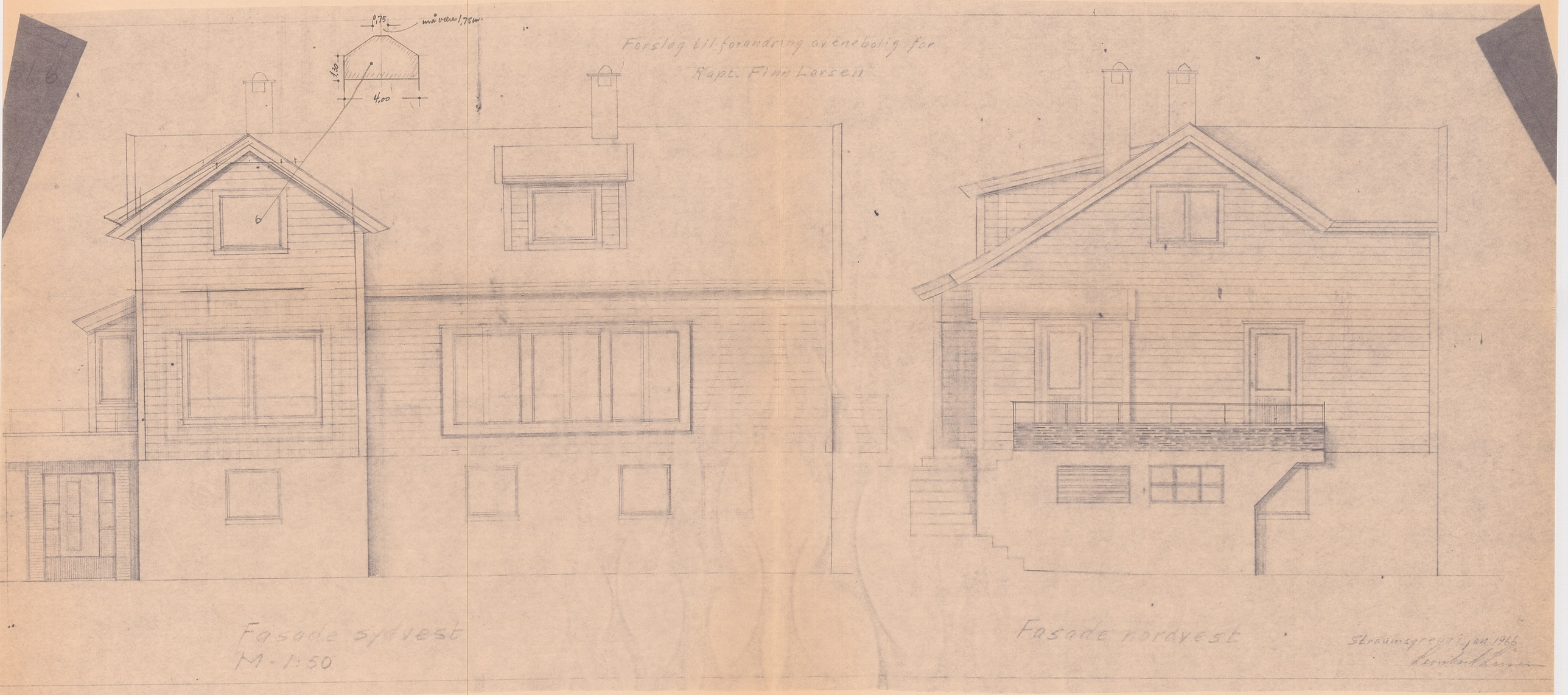
Fasade Nordøst

M - 1:100



Fasade Sydøst

J.NR. 01078 | MOTTATT -8.7.66
BYGNINGSSJEFEN

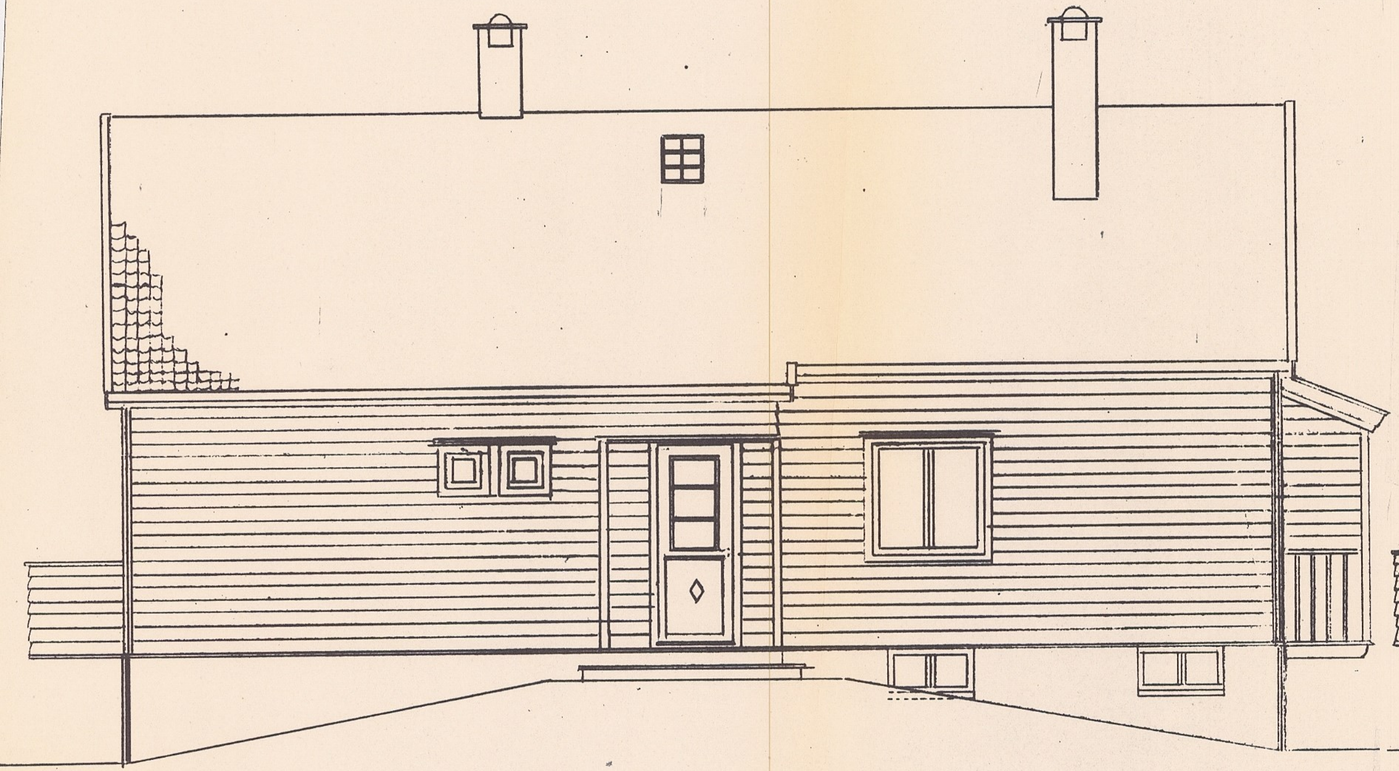


Forslag til forandring av enebolig for
Kapt. Finn Larsen

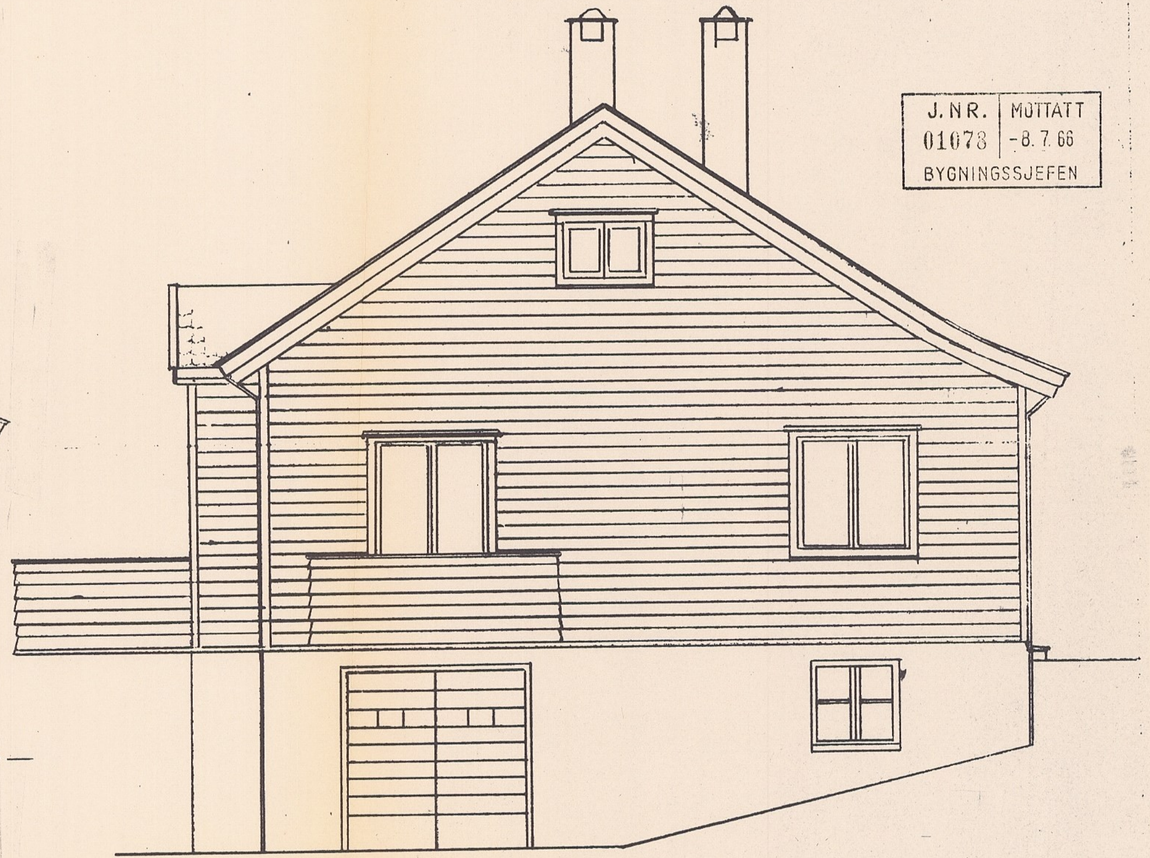
Fasade sydvest
M - 1:50

Fasade nordvest

Strømsgrenda jan 1966
Leonhard Larsen



MOT ØST



MOT SYD.

J.NR.	MOTTATT
01078	-8.7.66

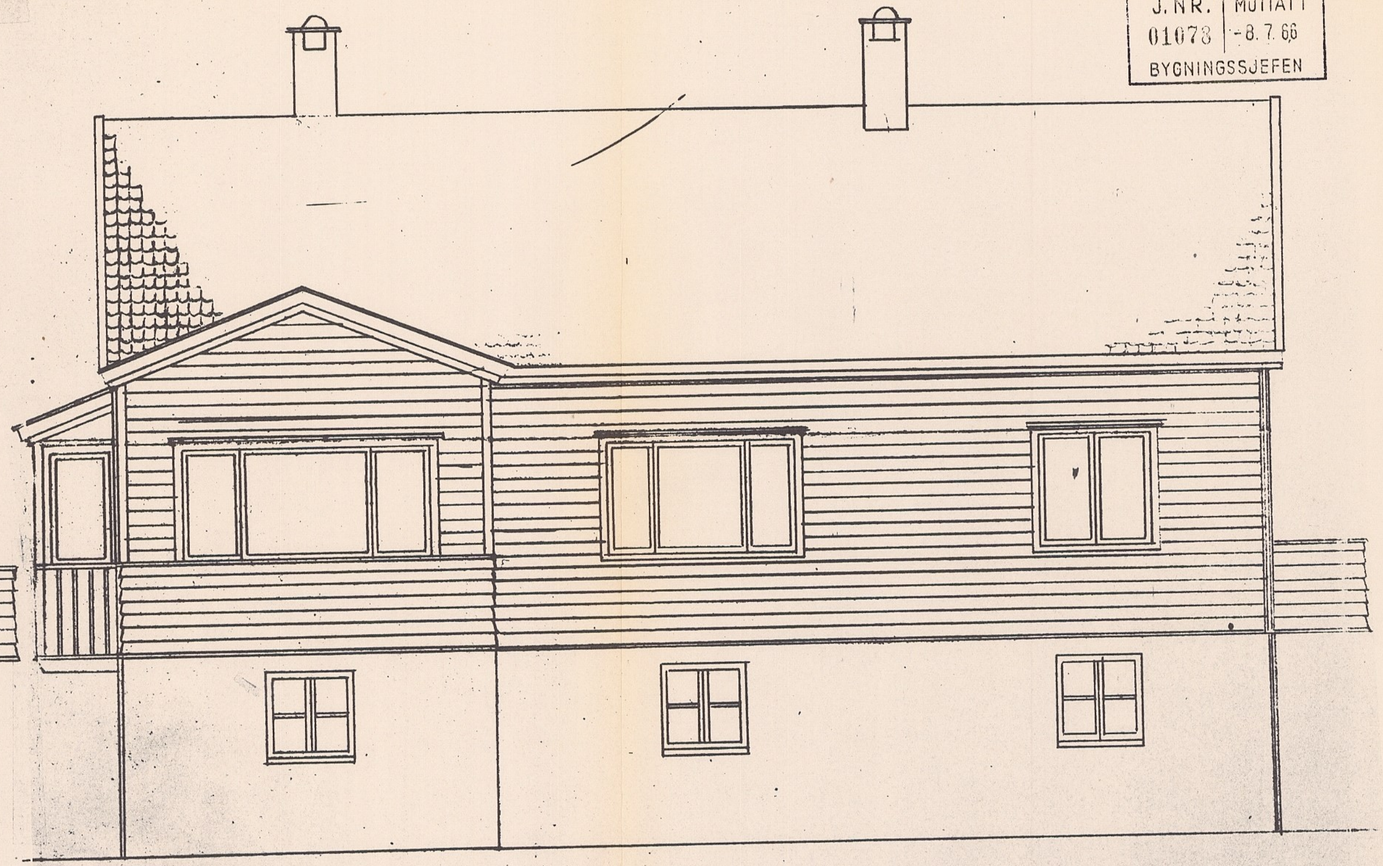
BYGNINGSSJEFEN

FØR

J.NR. 01078 | MOTTATT -8.7.66 BYGNINGSSJEFEN

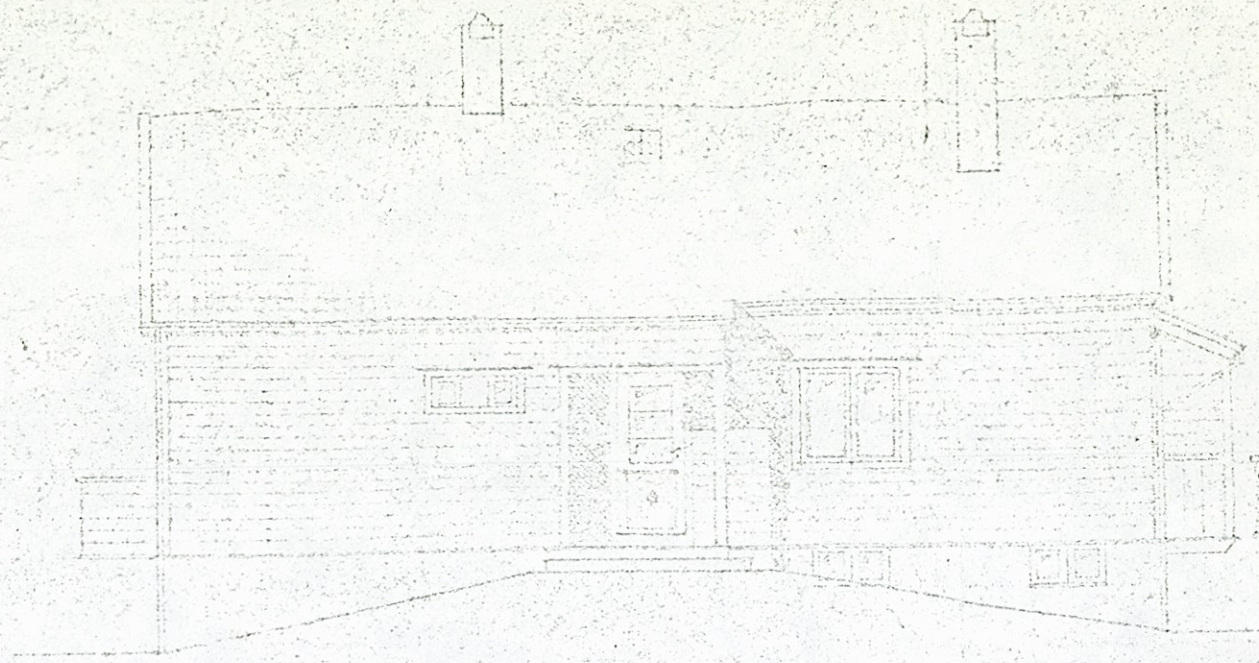


MOT NORD

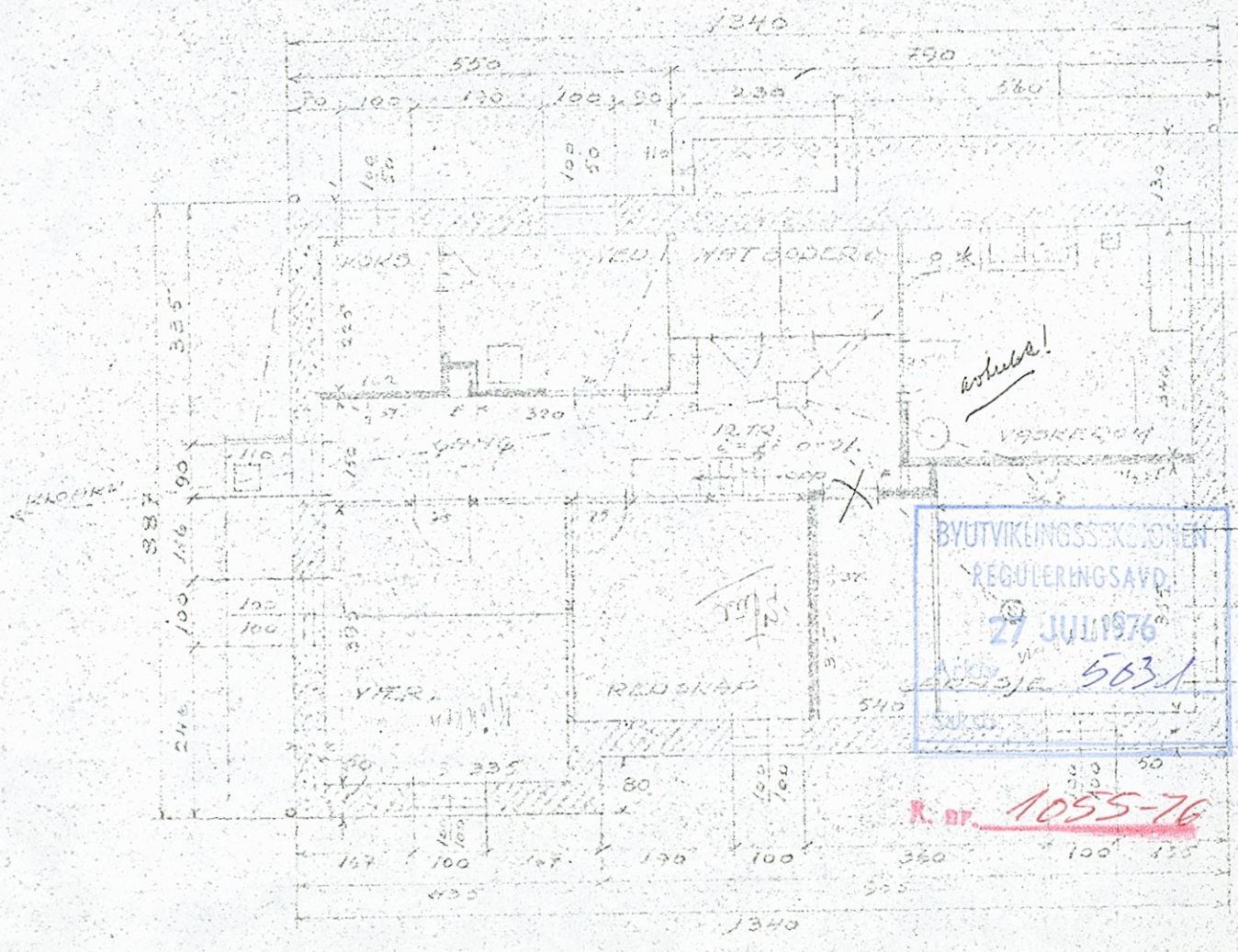


MOT VEST.

FØR.

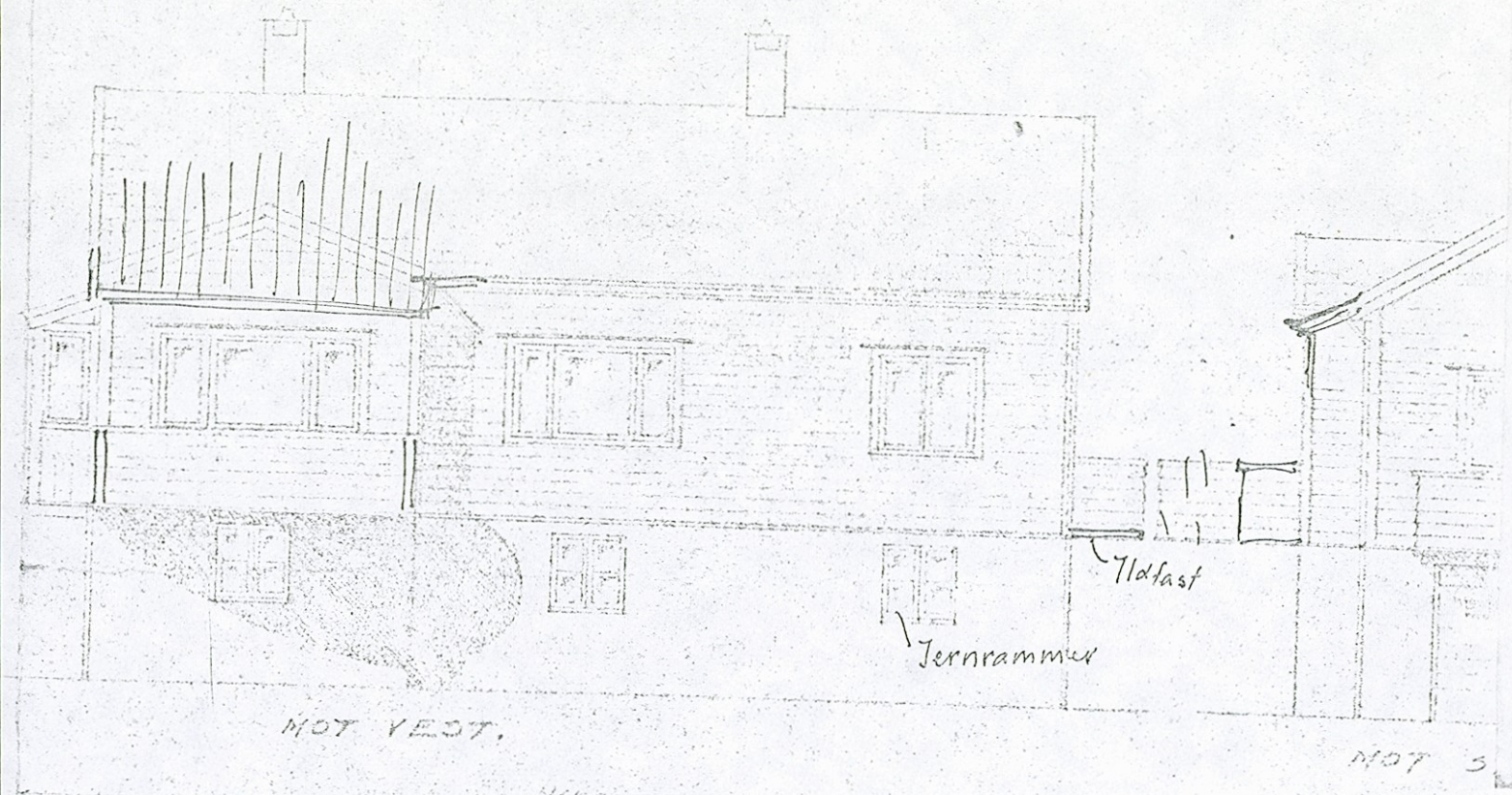


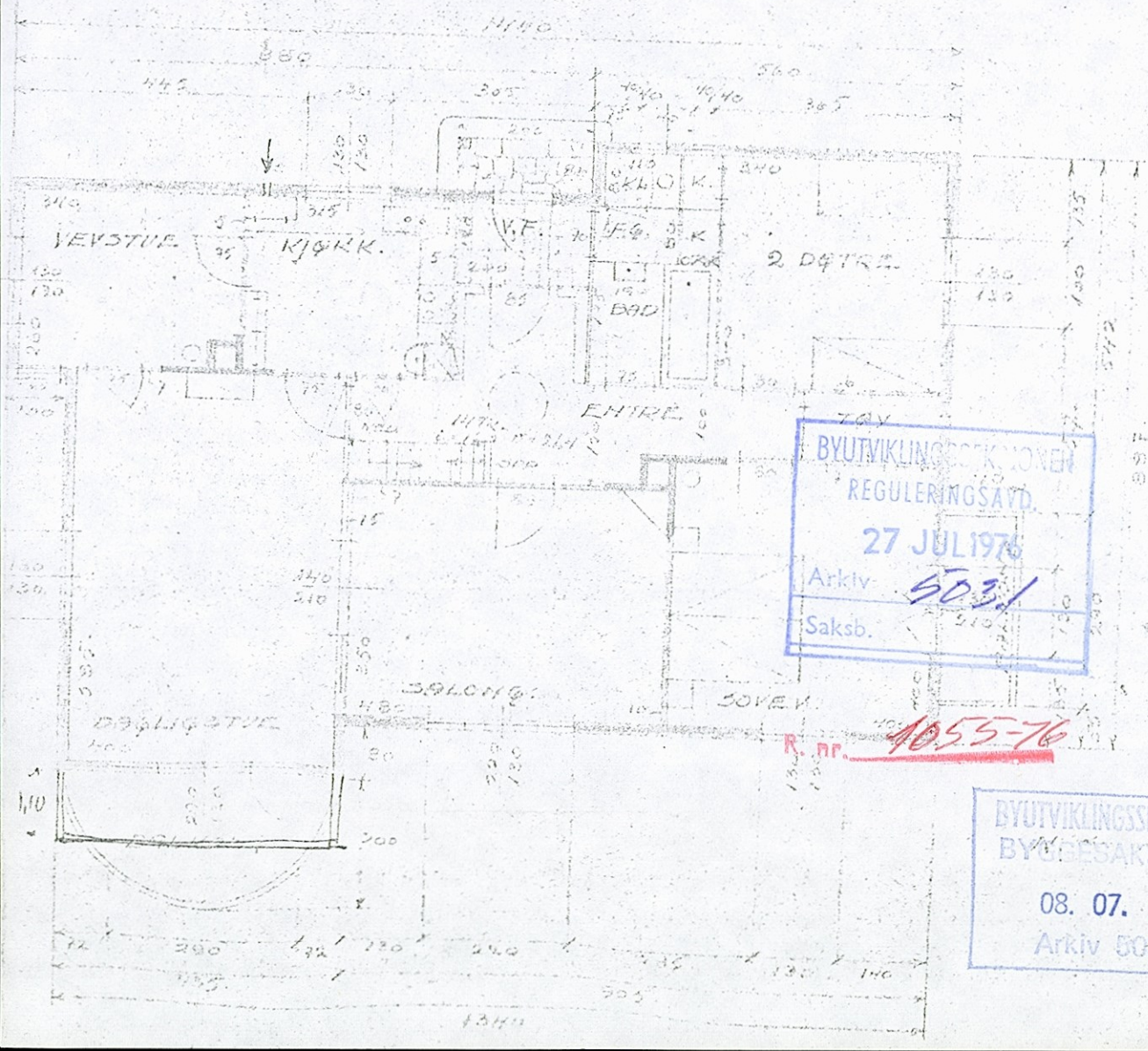
MOT ØST.



PLAN AV VIKLAND.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1





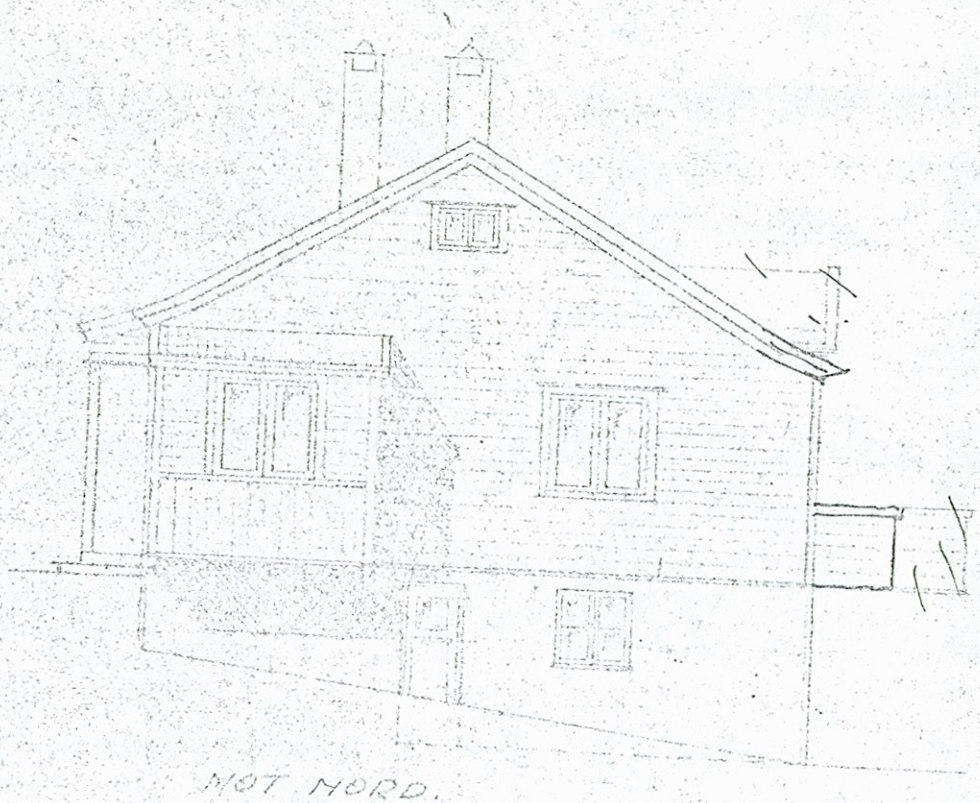
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27 JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.

DEN NORSKE
Avdelingskon
Godkjent
Godkjent m. forår
Bergen, 10/1

R. nr. 1055-76

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

M. 1:100



MOT NORD.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27 JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1055-76

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

FINN LARSEN — BL. 2

RAUTUN 11, G.NR. 22, B.NR. 64, SKIEN, FINN.

3322

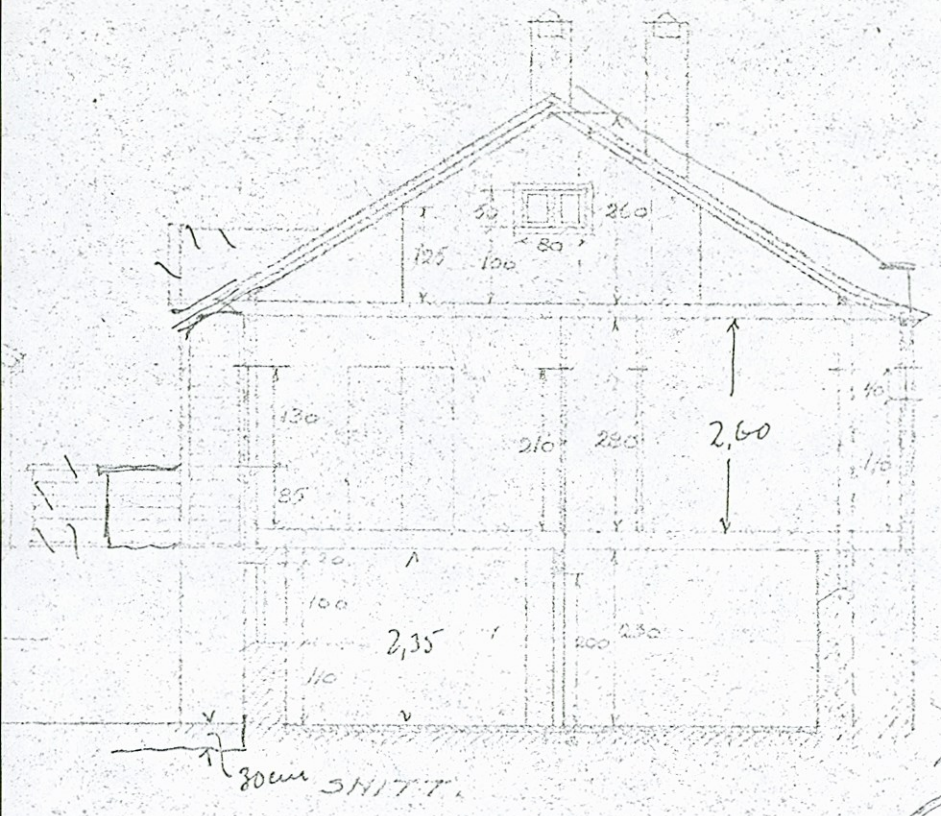
-8. SEP. 1948

Statens distriktsarkitekt for Vestlandet

Sak nr. 1029/48

11

Jnr. 158/48



2

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27 JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.

Godkjent
Statens distriktsarkitekt
for Vestlandet
under forutsetning av
følgeskriv av 28/1-48.

R. nr. 1055-76

Norges Statsbaner
Utviklingskontoret i Bergen

Bergen, 10/10 1949

sign.:

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

OLJE TANK

BOD

HAT

HAT

VASK

CARD

ENTRE

GANG

WC

DUSJ

CARPORT

KJØKKEN
69/11

STUE
22.3/3.0

SOVER
11.2/1.2

KAMIN

2 stk 109×159

129×119

79×209

69×199

70×199

100×50

100×100

EL. VIFT

BIDET

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27 JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1055-76

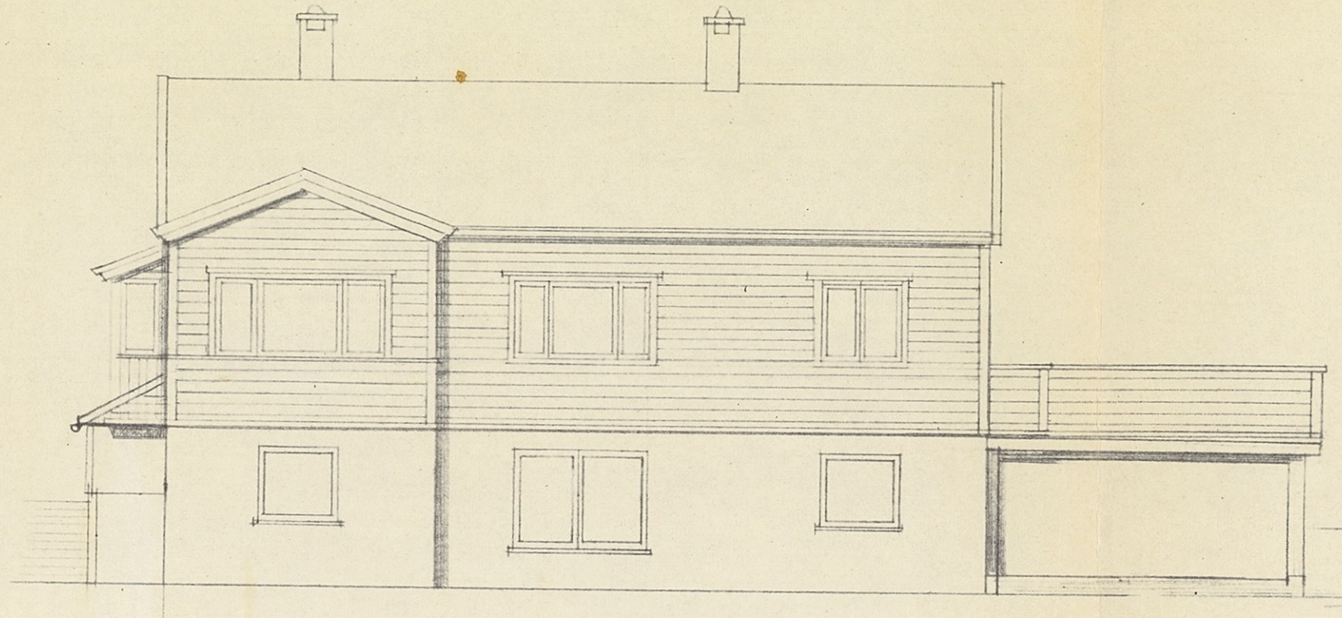
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 DES. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

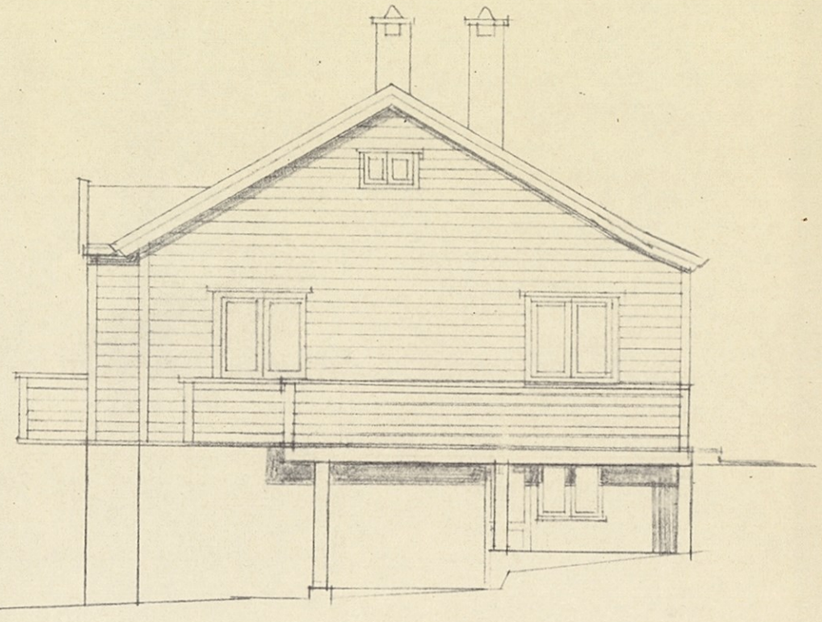
UNDERETASJE MÅL 1:50

HAGELEILIGHET
FINN LARSEN
"RANTUN", G.NR 22 B.NR 64
SÆLEN

BERGEN 21-6-76 Per Tysse Bammen
REV. 6-7-76



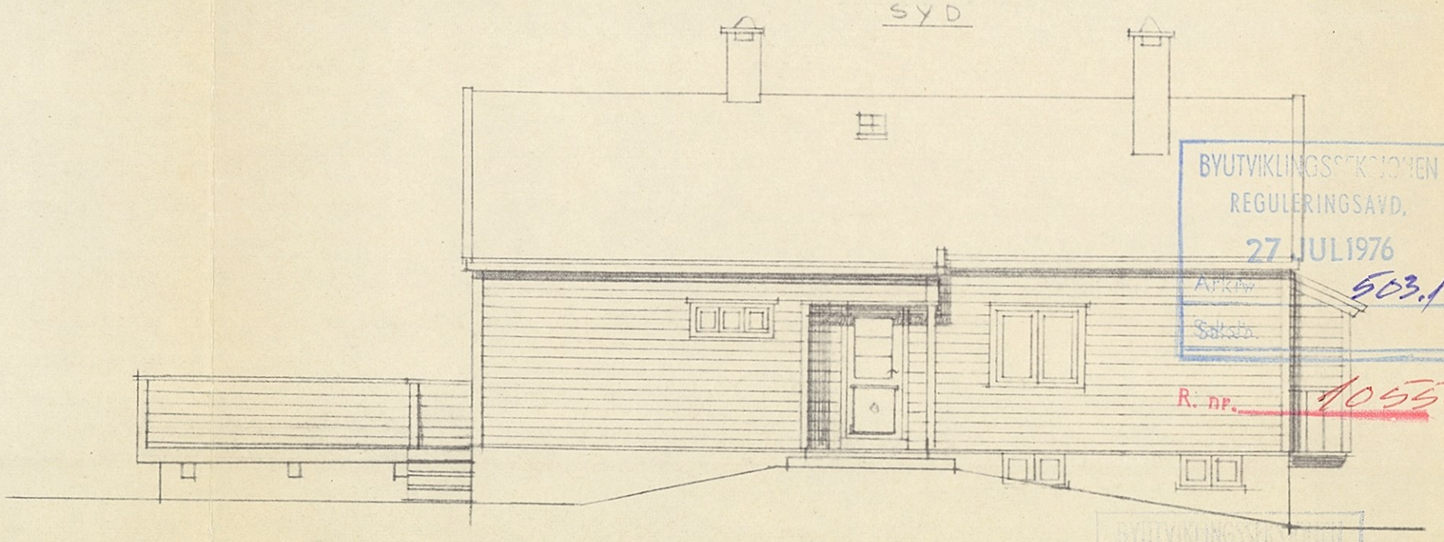
VEST



SYD



NORD



ØST

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
27. JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1055-76

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 DES. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

FASADER MÅL 1:100

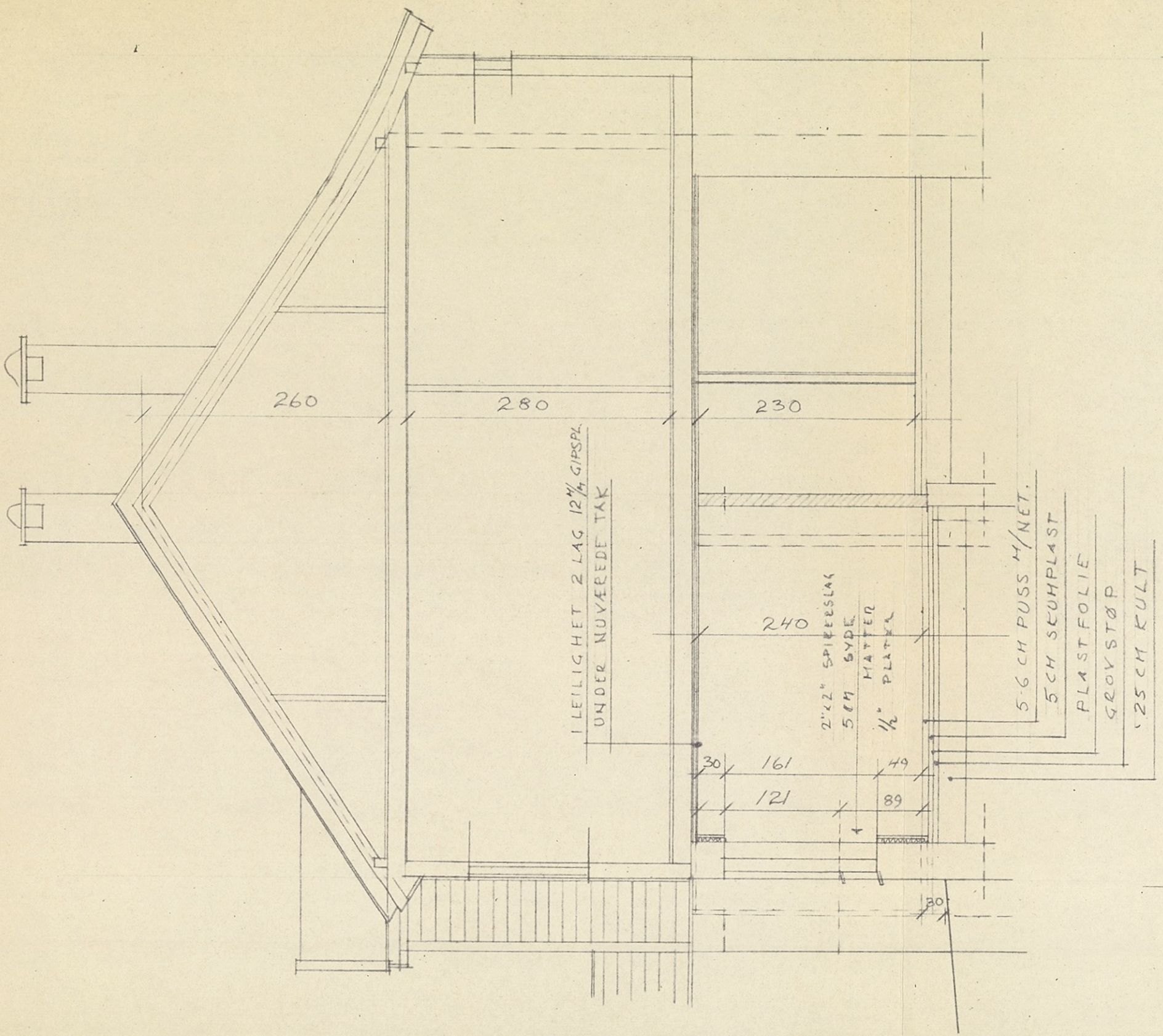
FINN LARSEN

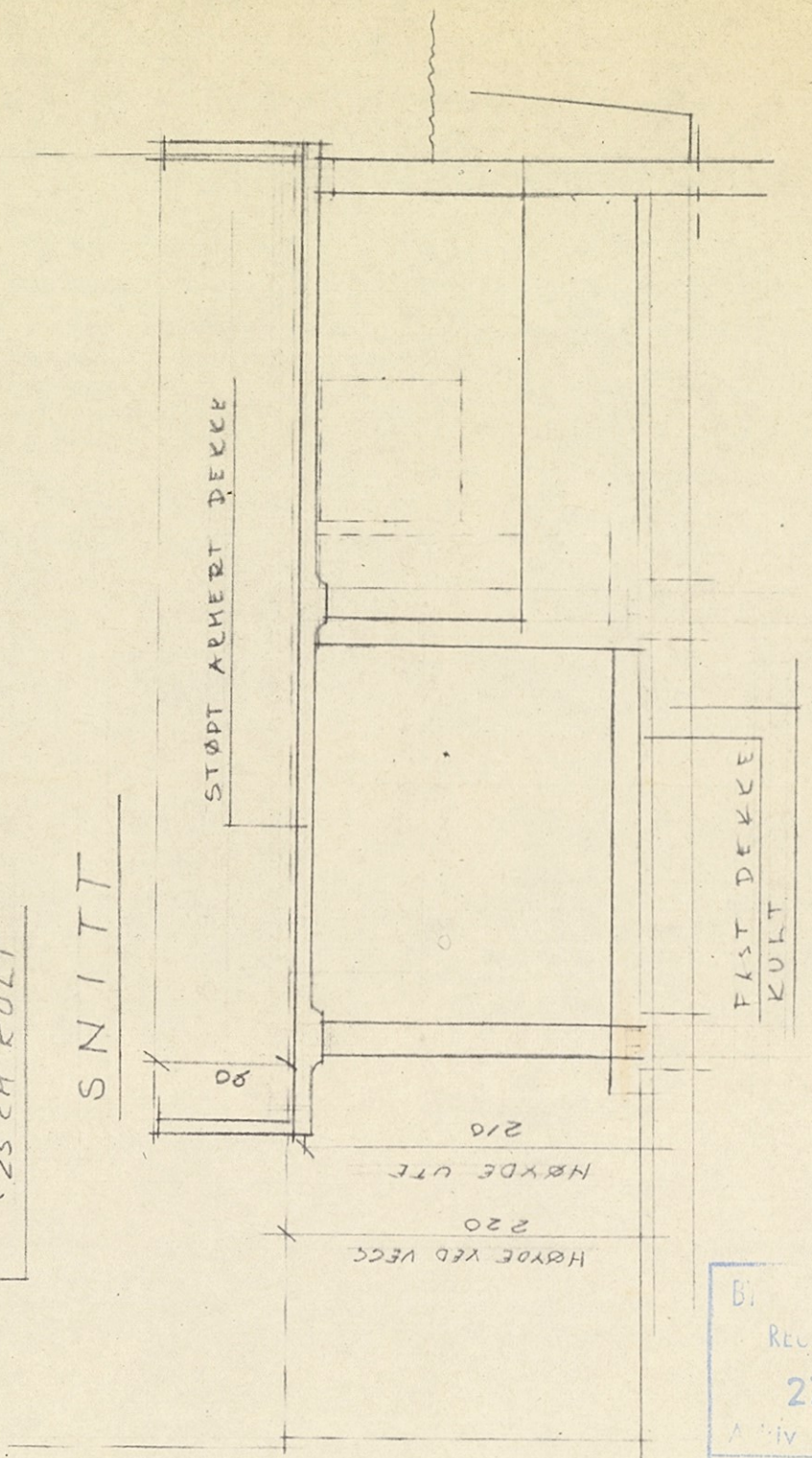
"RANTUN" GNR 22 B.NR 64

SÆLEN

BERGEN 21.6.76 Ivar Tysse Bjørnsen

REV. 6.7.76





SNITT CARPORT

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 10 DES. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
REGISTRERINGSAVD.
27 JUL 1976
Arkiv 503.1
Saksb.

R. nr. 1055-76

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 76
Arkiv 503.1

FINN LARSEN
"RANTUN", GNR 22 B.NR 64
SÆLEN
BERGEN 21.6.76
REV 6.7.76

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 12.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 64
Adresse: Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN
Referanse: 10260030

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

Dagbokført 4188/53
Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Finn Larsen eier av eiendommen "Rantun" gnr. 22 bnr. 64 i Fana herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. ..... vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Selen den 11. april 1955

Finn Larsen

Til vitterlighet:

.....

.....

1-53. 5000. Standard Boktrykkeri

Vegsjefen i Hordaland **fylke.** Bergenx den 5.april 1955.

1024/55.
Gl/RH

Herr kaptein Finn Larsen,

Fyllingsdalen, Laksevåg.

Etter Deres søknad av 2.april 1955 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel

gjennom fra bygdevegen Laksevåg grense- Straume.

ved gr.nr. 22, br.nr. 64.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Den tidligere avkjørsel avskjæres med grøft langs bygdevegen.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

vegtilsynsmannen i Fana, Rådalen.

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

S æ l e n, den 17. april 1955

Finn Larsen

Til vitterlighet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i Fana, Rådalen.
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Søknad med skisse vedlegges og bes sendt tilbake hertil sammen med den tinglyste erklæring.

Olav A.B.Torpp.

Ingolf S. Glambek.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/300048/106
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 14:09

II

Dagboknr 48/54

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
2—50.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lørdag den 2 januar 19 54 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tælen g.nr. 22 br.nr. 19 av skyld mark 2,93 i Fana herred. Forretningen er forlangt av John Tælen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har ~~følgende~~ alle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) selgeren, som kjøper Finn Larsen. Ihustruen Anna Larsen. Gustav Tælen eier av brn. 1 var tilstede og godkjente grensebeskrivelsen.

Mennene valgte til formann Ingebrigt Lövaas

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellens sydvestre grense går ut fra sydvestre hjörne av kjöperens eiendom brn. 64 og linjens går mot nordvest 39,30 m. til merkestein med vitner i grensen for brn. 1, her fra mot öst 26,40 m. etter grensen for brn. 1 til nordvestre hjörne av brn. 64, forövrigt danner brn. 64 grensen.

Gjerdeplikten påkviler parsellen.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parsellen har vegrett i den nu opparbeidede vegsving på søndre side av brn. 64.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? .....

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Nei

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

.....

.....

~~kan benyttes i fellesskap av~~ .....

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 2,91

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Rantum II

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

.....

.....

.....

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ingebrigt Lövaas skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingebrigt Lövaas Mons Lövaas Severin Lælemyr

Til vitterlighet Eddas
Ingebrigt Lövaas Johs Lælen

Antatt til tinglysing 5. januar 1954.

~~Tinglyst ved~~

Den fraskilte del har fått g.nr. 22 br.nr. 106

Dagb. nr.
25996 22.11 76
Bergen byskriverembete

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen
Fyllingsdalen, Gnr.22, Bnr. 368 i Fana, (Ture Nermansvei 159)
gir hermed sitt samtykke til at garasje/carport-tilbygg på
eiendommen Gnr.22, Bnr.64 kan oppføres med byggeavstand 2 meter
fra grenselinjen mellem eiendommene.
Denne erklæring sikrer minimum 8 meter byggeavstand mellem
bygningene på ovennevnte eiendommer i samsvar med
Bygningslovens § 70.2.
Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Bergen, den 18.november 1976.

.....Marit S. Thuna.....
Eier/hjemmelsinnehaver.

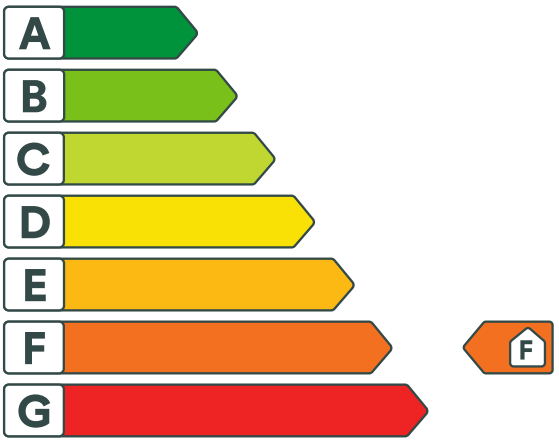
Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter fullmakt

Energiattest



Adresse **Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302051**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139199200**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **64**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **331,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **315,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **87 155 kWh**

Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Ture Nermans vei 161, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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.

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.