Nabolagsprofil

Kalfarlien 3 - Nabolaget Kalfaret - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kalfarlien Linje 5, 6, 11, 16E	1 min 0.1 km
Fløen Linje 2	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min 1 km
Vågen rundetårn Linje BEF	19 min 1.6 km

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 2.6 km
Akademiet Bergen	13 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

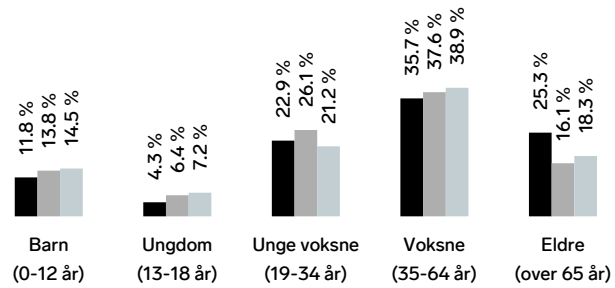
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalfaret	1 413	783
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kalfarveien barnehage (0-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Sammen Fagertun barnehage (0-6 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Nubben barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Marken	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

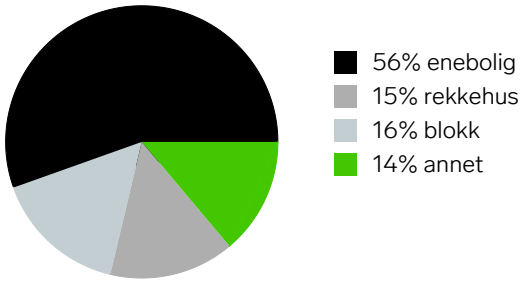
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Bergen katedralskole Aktivitetshall	13 min 1.1 km	
Starefossen nærmiljøanlegg Ballspill, basket	17 min 1.2 km	
Barry's Bergen	14 min	
Sammen Årstad	16 min	

Boligmasse



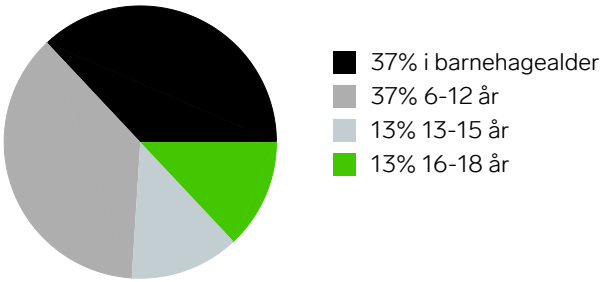
«Bynært, trygt, fint strøk»

Sitat fra en lokalkjent

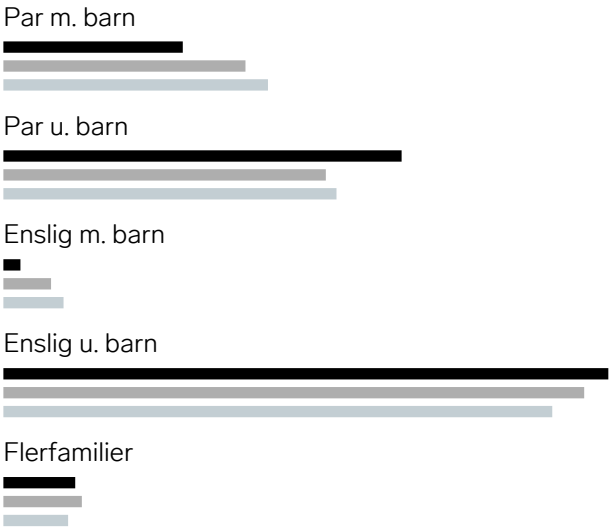
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	14 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

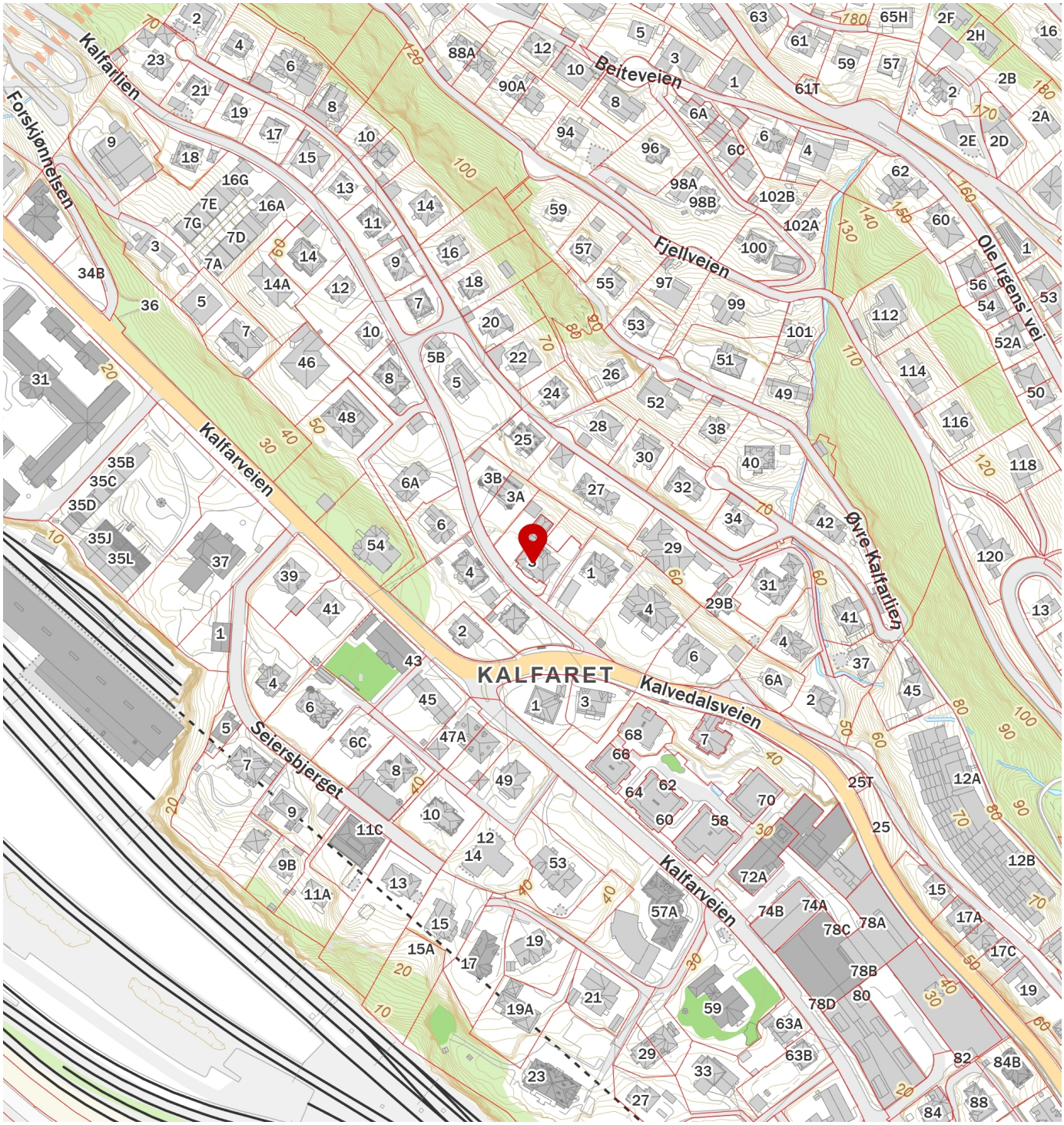


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ZMegleren

Gjensidige

Egenerklæring

Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalfarlien 3	Kalfarlien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

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.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15, 23250908

Informasjon om selger

Selger

Saltvold, Tor

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

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**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert i 2018. Ny isolasjon og plating av vegger og tak med spotlights i tak .Vanntett membran på gulv. Keramiske fliser på gulv og på dusjvegger. 2 servant med underskap og heldekkende speil, dusjvegger i glass, vegghengt toalett. Heltre innebyggede hyller med lys, innebygge skap og badekar i støpt marmor.Avtrekksventil.Hele etasjen i nytt rør i rørsystem Badet har et eksklusivt preg med leverandører som Kuma,Vola, Duravit og Tolemo Gjestetoalett ble også totalrenovert samtidig med mye av de samme verdiene. Aquastop montert. Avtrekksventil.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Syvertsen AS og Åsane Rørleggerservice AS med samarbeidspartnere.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4 **I din leilighet, 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**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut punkterte ruter. Installerte ny varmepumpe på kjøkken og skiftet ut varmepumpe i peisestue i 2025

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skaar elektro AS og Nevy AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravet rundt huset og og tettet grunnmuren

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap i Hall i 1994 med automat sikringer. Ny strømmåler i 2018. Ny varmtvannsbereder 2018.Nye spoter i bibliotek, Hall, mellomgang, inngang og utelys i 2025. Utvendig dobbelstikk i 2021. Tråløst varslingssystem installert i 2023.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skaar elektro AS og Avarn

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert utvendig stoppeventil

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svalland AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut varmepumpe og installert en ny i 2023

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nevy AS og Skaar Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Midd i takstol og kjeller.
Ble gasset i 2020. utført av Cytox AS

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 66106222

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tor Saltvold	**2026-08-13**

Identification

Tor Saltvold

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

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166,166, bnr. 1177,1177, snr. 2,0

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2757 **Eiendomsverdi ref nr:** OR6899

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Horisontaltdelt halvpart av tomannsbolig, bygget i ca 1854.
Vestvendt balkong på 12 m² med utgang fra stue.
Sørvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom.
Østvendt terrasse på 11,3 m² med utgang fra kjøkken.
Gode/eksklusive kvaliteter på overflater/innredninger.
Tilhørende kjellerrom med gulvareal på 41 m² med utvendig adkomst. Kjellerrom har ikke målbart areal pga takhøyde.
Tilhørende utvendig bod på eiendommen, byggeår er ukjent.

Opplysninger om utførte arbeider og vedlikehold:
I 1994 ble bygningen bygget om fra næringsseksjon til leiligheter. Arbeidene ble utført av Byggmester Arild Kraavik. I forbindelse med ombyggingen ble det gravd rundt grunnmuren, og det ble montert knotteplast. Alle vann- og avløpsrør ble skiftet frem til kommunalt ledningsnett. Arbeidene ble utført av Arna og Åsane Rør. Det ble videre montert nye takrenner og nedløpsrør, samt utført nye beslag og blytekking rundt skorsteinene av Fana Blikk. Nye Velux-vinduer ble installert i loftsetasjen. For å bedre lydisoleringen ble det montert lydhimlinger i 1. etasje og lydplater på gulv i 2. etasje. All innvendig elektrisk kabling ble skiftet ut, og det ble installert nytt automatsikringsskap innvendig samt nytt utvendig sikringsskap. Arbeidet ble utført av Skaar Elektro AS. Boligen ble ytterligere oppgradert i perioden 2015-2018. Blant annet ble det montert ny kjøkkeninnredning i 2015, og bad samt toalettrom ble renovert i 2018.

Nåværende eiere overtok eiendommen i 2020 (tinglysningsdato 24.09.2020). Etter overtakelsen er det utført løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det vises til de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse.

Boligen har samtidig flere eldre bygningsdeler, og det er registrert avvik og vedlikeholdsbehov som er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten. Det må påregnes oppgraderinger og eventuelle utbedringer etter behov. Forhold som er gitt tilstandsgrad TG 3 bør prioriteres for å begrense risikoen for ytterligere skadeutvikling.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1854 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1854

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutaksbord, lekter og hollandsk glassert tegltakstein (sort). Falsede stålplater på en liten del. Takpapp oppå buet tak i front. Gesims og vindskier av trekledning.
Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking ble skiftet i 1987. Taktekking er snr 1 og snr 2 felles ansvar. I 1994 ble det montert nye takrenner/nedløp og blybeslag rundt skorsteiner. Arbeidet ble utført av Fana Blikk AS.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Mesteparten av ytterkledning ble skiftet for 15 - 20 år siden og samtidig ble yttervegger etterisolert. Ytterkledning på deler av fasade mot øst og hjørnebord er hovedsakelig av eldre årgang. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Ni velux takvinduer. Flere vinduer har enkle glass i malte trekarmer. Noen vinduer har blyinnfattet glass i trekarmer.
Ytterdør kjellerrom: Malt tredør med felt av glass.
Ytterdør: Malt profilert tredør.
Balkongdør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Balkongdør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass

I 1994 ble flere av vinduene i 2-etg og takvinduer skiftet. Fem vinduer i 2-etg er av eldre årgang, men vinduene er restaurert av tidligere eier i ca 2015 - 2020. Seks glass ble skiftet i 2021. Det er spesialtilpassede gardiner og persienner på de fleste vinduene, terrassedør på kjøkken og balkongdør mot sør. Balkongdører, terrassedør og hovedytterdør ble skiftet i 1994. Ytterdør og vinduer i u-etg er av eldre årgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs heltre oljet eik i fiskebeinsmønster, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt brystningspanel.
Himling: Malt platekledning.

Det er benyttet eksklusivt listverk i boligen.

Oppgraderinger:
- Nye heltre eikegulv i fiskebeinsmønster i gang/trapperom, hall, tv-stue og stue i 2013.
- Sliping og oljing av parkettgulv på soverommene i 2015.
- Nye overflater på kjøkken i 2015.
- Mesteparten av boligen ble malt innvendig i 2015/2016 og diverse malingsarbeid er utført på noen overflater i 2026.
- Flere tregulv ble renset og oljet i 2020.
- Nye gulvfliser i entre/trapperom i 2026.

Øvrige overflater ble oppusset i 1994.

Annet:
- Innebygde garderobeskap i entre/trapperom. Fra 1994.
- Innebygde garderobeskap i gang/trapperom i 2-etg. Fra 1994.
- Innebygde garderobeskap på alle soverom. Fra 1994.

Beskrivelse av eiendommen

- Plassbygde hyller i tv-stue. Fra 1994.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Det er en pipe i bygningen som er i bruk.
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Scan. Fra ca 2013.
Feieluke er plassert i loft-etg.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp med lukkede trinn. Eikeparkett i trinn og rapo.

Trappen er fra 1994. Parkett i trappen ble renset og oljet i 2026.

Innvendige dører:
Malte profilerte tredører.

Alle innerdørene i 2-etg er av eldre årgang og ble restaurert i 1994, unntatt vaskeromsdør som er fra 1994.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 15 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, innebygde heltre hyller m/led belysning, innebygd skap,
vegghengt toalett, dusjvegger i glass, integrerte blandebatteri/dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2018. Arbeidet ble utført av Byggmester Syversen AS og Åsane Rørleggerservice AS m/samarbeidspartnere.
Malte veggoverflater er malt med to strøk våtromsmaling i 2026.

Badet har et eksklusivt preg med bl.a. Uniform baderomsinnredning, Kuma helstøpt servant, Vola integrerte blandebatterier, badekar i støpt marmor, vegghengt toalett fra Duravit (Philippe Starck Design), Tolemeo lamper og eksklusive led spotlights.

Vaskerom. Areal: 3,4 m².
Terracotta fliser på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, brannslange.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble innredet i 1994 og må anses å være utdatert.
Vaskerom har støpejernsluk.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 36,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2015.
En-stavs heltre oljet eik i fiskebeinsmønster på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Uniform kjøkkeninnredning med slette fronter. Innebygde heltre hyller m/led belysning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator (Røroshetta).

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gaggenau).
- Platetopp m/induksjon (90 cm, Gaggenau)
- Oppvaskmaskin (Miele).
- Kjøleskap (Gaggenau).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har et eksklusivt preg med bla. innredning fra Uniform, integrerte hvitevarer fra Gaggenau og Miele, heltre eikegulv i fiskebeinsmønster, blandebatteri/kran fra Dornbracht, lamper fra Tolemeo og eksklusive led spotlights.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Ny Aquastop ble montert i 2023.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Toalettrommet ble renovert i 2018. Arbeidet ble utført av Byggmester Syversen AS og Åsane Rørleggerservice AS m/samarbeidspartnere.

Toalettrommet har et eksklusivt preg med bl.a. Kuma helstøpt servant, vegghengt toalett fra Duravit (Philippe Starck Design) og Tolemeo lampe. Det er montert Aquastop på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på toalettrom.
Hovedstamme/tilførsel i kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plastrør/støpejern. Hovedstamme av soilrør (fra 1994).
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2018
Produsent: Oso Hotwater.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ett aggregat er plassert i loft-etg (Villavent). Ett aggregat er plassert i himling over mellomgang (Flexit). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 1994.

El.anlegg:
Sikringsskap i hall. El.anlegg/sikringsskap er fra 1994.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), ringetrafo/bryter.
Hovedbryter leilighet på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 10 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 1 stk.

Hovedsikring på 63 ampere, jordfeilbryter, 32 ampere automatsikring, 16 ampere automatsikring og strømmåler

Beskrivelse av eiendommen

m/fjernavlesning er plassert i felles utvendig målerskap.
Ny strømmåler i november 2018.

El.anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering av bad, kjøkken og toalettrom. Arbeidet er utført av firma.
Det er benyttet eksklusive brytere/kontakter på nyere del av el.anlegg.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i alle rom, unntatt soverommene og stue. Nye led spotlights i entre/trapperom, gang/trapperom, hall, mellomgang og tv-stue + ny utebelysning v/inngangsparti i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/trapperom, bad og toalettrom.
Syv vegghengte panelovner (av nyere årgang).
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2025.
Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Toshiba. Fra 2022.

Service på varmepumper ble utført i 2025.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Bose lydsystem:
Det er Bose lydsystem på kjøkkenet. Fra 2015. Det er høytalere på kjøkkenet med kabling skjult i veggene. Subwoofer står i kjøkkenhyllen på gulvet. Bose lydsystem er ikke benyttet av nåværende eiere.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon og utvendig stikkontakt v/biloppstillingsplass. Type ladestasjon: Easee.

Avarn alarmsystem:
Det er montert brann- og innbruddsalarm i 2024.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for snr. 1 og 2. Andel fellesareal: 726,2 m² i h.h.t sameiebrøk. Tilhørende uteareal er opparbeidet med plen, hellelagte oppholdsplasser, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler til aktuell seksjon + en felles gjesteparkering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger/seksjoneringstegninger. Fremlagte seksjoneringstegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

I henhold til byggetegninger fra 1916 bestod loftsetasjen av baktrapp, pigeværelse og boder. Det er registrert enkelte endringer i rominndelingen i forhold til tegningene, blant annet er baktrappen fjernet. Loftet er kun vist på tegningene fra 1916, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter antall vinduer. Dersom loftet skal innredes, anbefales det at eventuelle takvinduer omsøkes med utgangspunkt i dagens plassering.

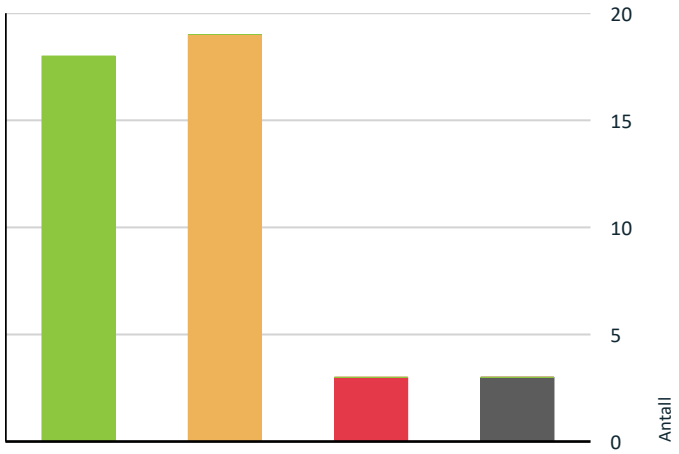
ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

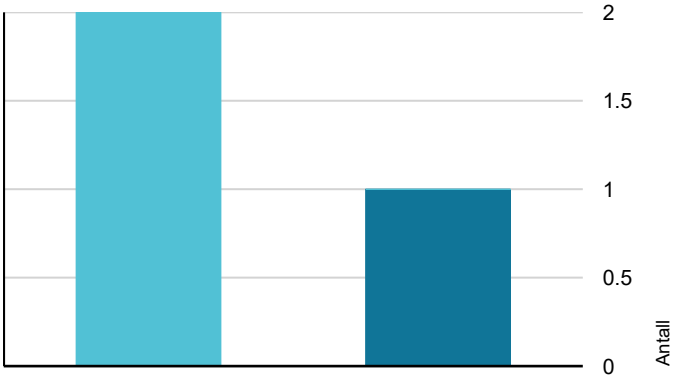
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjellerrom	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,4 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Sørvendt balkong med utgang fra soverom.** Gå til side
- **Utvendig > Østvendt terrasse med utgang fra kjøkken** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Hovedstamme/tilførsel i kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (15 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (15 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (15 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på vestvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på sørvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke rekkverk v/nivåforskjell på østvendt terrasse utenfor terrassedør.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (gjelder v/utvendig hjørne).
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder deler av forstøtningsmur/hagemurer.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1854

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport.
Byggeår er ca årstall.

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutaksbord, lekter og hollandsk glassert tegltakstein (sort). Falsede stålplater på en liten del. Takpapp oppå buet tak i front.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 1987. Taktekking er snr 1 og snr 2 felles ansvar.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Tegltakstein har en levetid på 30 - 50 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Takstein er montert direkte på sutaksbordene. Dvs. at det ikke er takpapp eller sutaksplater under taksteinene.

• Det er forvitring/avskalling på kant av flere takstein.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Manglende undertak (takpapp/sutaksplater) medfører at taktekningen har begrenset sekundær tetting. Eventuelt vann som trenger forbi taksteinene kan komme direkte på sutaksbordene, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Forholdet er vanlig for eldre tak. Det anbefales jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon for tegn til lekkasjer eller fukt. Oppgradering med undertak bør vurderes ved framtidig omtekking av taket.

• Forvitring og avskalling kan medføre redusert levetid på taksteinen og økt risiko for vanninntrenging ved videre nedbrytning. Det anbefales å overvåke utviklingen og skifte ut skadede takstein ved behov som en del av løpende vedlikehold.

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Tilstandsrapport



Taktekking v/ inngangsparti.



Forvitring på kant av takstein.



Forvitring på kant av takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

I 1994 ble det montert nye takrenner/nedløp og blybeslag rundt skorsteiner. Arbeidet ble utført av Fana Blikk AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag.

• Rust ble observert på snøfangere.

• Piper bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Rustdannelse på snøfangere kan over tid medføre redusert funksjon og levetid. Det anbefales å overvåke utviklingen og utføre vedlikehold eller utskifting ved behov.

• Piper anbefales rengjort, overflatebehandlet og utbedret ved behov for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende levetid.



Rust på snøfanger.



Pipe utvendig. Tetting rundt pipe er et særlig utsatt og kritisk punkt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Montering av pipebeslag bør vurderes.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Loft-etg har tilgang fra loftsluke i gang. Loftet er kaldtloft/uisolert (ikke i bruk).

Det er mulighet for innredning av loft-etg. Totalrenovering må da påregnes. Loft-etg består pr i dag av boder og uinnredet loftsdel. Det ble utført en mulighetsstudie i 2015 av Arkitekt Arild Eriksen som beregnet ca 85 m² ekstra boflate v/innredning av loft-etg. Dette arealet må være gulvareal. Målbart areal i loft-etg er pr idag ca 52 m².

Cytox utførte behandling mot mit i 2020 i takkonstruksjon og kjellertak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt- og råteskader i deler av sutak/takkonstruksjon.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er synlig mitdryss noen steder i takkonstruksjonen. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

• Det er ikke tegn til plast/dampsperre i 2-etg.

• Det er fuktskjolder flere steder i sutak. Det er misfarging/soppdannelse flere steder i sutak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for nærmere undersøkelser.

• Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

• Fuktskjolder og misfarging med soppdannelse i sutaket indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak ved behov.

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke omfanget av registrerte skader og behov for utbedring. Det må påregnes utbedringstiltak. Kostnadsestimatet omfatter kun nærmere undersøkelser for kartlegging av skadeomfang og utbedringsbehov. Det anbefales samtidig å kontrollere taktekkingen for å avdekke om det er behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Soppdannelse og forhøyede fuktverdier i sutak.



Råte i sutaksbord.



Mitdryss i takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Beskrivelse
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Mesteparten av ytterkledning ble skiftet for 15 - 20 år siden og samtidig ble yttervegger etterisolert. Ytterkledning på deler av fasade mot øst og hjørnebord er hovedsakelig av eldre årgang. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

Utvendig vedlikehold av ytterkledning er fordelt slik at hver seksjon har ansvar for den etasjen man bebor.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr, spesielt v/ oppgradering av fasade.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov.
Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Råte i kledningsbord.



Råte i nedre del av utvendig trevirke v/ grunnmur.



Eldre ytterkledning på fasade mot øst.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer. Ni Velux takvinduer. Flere vinduer har enkle glass i malte trekarmer. Noen vinduer har blyinnfattet glass i trekarmer.

I 1994 ble flere av vinduene i 2-etg og takvinduer skiftet. Fem vinduer i 2 -etg er av eldre årgang, men vinduene er restaurert av tidligere eier i ca 2015 - 2020. Seks glass ble skiftet i 2021. Det er spesialtilpassede gardiner og persienner på de fleste vinduene, terrassedør på kjøkken og balkongdør mot sør.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



To vinduer mot sør er forblendet på innside. Vinduer som har enkle glass i trekarmer har begrenset levetid og bør skiftes.

TG 3 Vinduer i kjellerrom

Beskrivelse

Enkle glass i trekarmer.

Vinduer i kjellerrom er av eldre årgang.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av to vinduer i kjellerrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råte i vindu i kjellerrom.



Begynnende råte i balkongdør med utgang fra stue.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør kjellerrom: Malt tredør med felt av glass.
Ytterdør: Malt profilert tredør.
Balkongdør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør kjøkken: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Balkongdør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Balkongdører, terrassedør og hovedytterdør ble skiftet i 1994. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Dørene bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Balkongdører og terrassedør har en del slitasje utvendig, spesielt balkongdør med utgang fra stue som har begynnende råte i dørblad.

• Hovedytterdør tar litt i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Balkongdør med utgang fra stue bør lokal utbedres, ev. skiftes.

• Hovedytterdør bør justeres litt, om mulig.

Det anbefales å montere balkongdør/terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Slitasje i nedre del av terrassedør på kjøkken.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 12 m² med utgang fra stue.
Balkongen er oppført i stålprofiler/plater, sarnafil belegg og terrassebord.
Rekkverk av type smijernsrekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Smijernsbalkongen ble totalfornyet i 2015. Arbeidet ble utført av Byggmester Syversen AS og Dahle Mekaniske AS.
Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på vestvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på vestvendt balkong oppgraderes til dagens krav.



Vestvendt balkong.

TG 2 Sørvendt balkong med utgang fra soverom.

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med plater og zinkbelegg.
Rekkverk av liggende kledning og toppbeslag. Stående kledning på innside av rekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m - 0,94 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Kledning på innside av rekkverk ble skiftet for ca 15 år siden. Øvrige deler av balkongen fremstår med eldre standard.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Zinkbelegg er av eldre årgang og har noen ujevnheter.

• Utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt.

• Rekkverket på sørvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på sørvendt balkong oppgraderes til dagens krav.



Ujevnheter og slitasje i zink belegg.

TG 2 Østvendt terrasse med utgang fra kjøkken

Beskrivelse
Østvendt terrasse på 11,3 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med plater, sarnafil belegg og terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbeslag.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m og 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble oppført i ca 2005.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.

• Terrassen ligger over innredet boligrom. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skade.

• Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke rekkverk v/nivåforskjell på østvendt terrasse utenfor terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

• Innhent dokumentasjon om konstruksjonens oppbygging om mulig. Pga risikokonstruksjon (boligrom under terrasse): Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og utbedringer må påregnes v/ behov.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på østvendt terrasse oppgraderes til dagens krav.

• Manglende rekkverk ved nivåforskjellen på østvendt terrasse medfører økt risiko for fall. Det anbefales å etablere rekkverk eller annet fallsikrende tiltak.



Rust i skjøt på beslag. Beslag bør behandles, ev. utbedres v/ behov.



Ingen rekkverk v/ høydeforskjell. Avvik registrert i HMS punkt.



Inspeksjonsluke til avløp.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige trapper er oppført i naturstein.

Ny utvendig trapp v/oppholdsplass i 2025. Arbeidet ble utført av Gravdal Hage og Anlegg AS.

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom. Forholdet innebærer risiko for personskade ved fall fra høyde.



Ny utvendig trapp i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: En-stavs heltre oljet eik i fiskebeinsmønster, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt brystningspanel.
Himling: Malt platekledning.

Det er benyttet eksklusivt listverk i boligen.

Oppgraderinger:
- Nye heltre eikegulv i fiskebeinsmønster i gang/trapperom, hall, tv-stue og stue i 2013.
- Sliping og oljing av parkettgulv på soverommene i 2015.
- Nye overflater på kjøkken i 2015.
- Mesteparten av boligen ble malt innvendig i 2015/2016 og diverse malingsarbeid er utført på noen overflater i 2026.
- Flere tregulv ble renset og oljet i 2020.
- Nye gulvfliser i entre/trapperom i 2026.

Øvrige overflater ble oppusset i 1994.

Annet:
- Innebygde garderobeskap i entre/trapperom. Fra 1994.
- Innebygde garderobeskap i gang/trapperom i 2-etg. Fra 1994.
- Innebygde garderobeskap på alle soverom. Fra 1994.
- Plassbygde hyller i tv-stue. Fra 1994.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder/kjellerrom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 50 mm skjevheter registrert v/kontroll på hovedsoverom.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll i hall.
Ellers er det ca 05 mm - 15 mm skjevheter i øvrige gulv/etasjeskillere.

I 1993 ble det montert lydhimling i 1-etg og lydplater på gulv i 2-etg. De fleste gulv er avrettet i forbindelse med oppussing.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Tilstandsrapport

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe). Det er en pipe i bygningen som er i bruk.
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Scan. Fra ca 2013.
Feieluke er plassert i loft-etg.

Ildsted har ikke vært benyttet de senere årene.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted. Sak avsluttet etter utbedring av avvik etter tilsyn i 2023.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Deler av grunnmuren i kjellerrom ligger mot tilfylte masser.
Uinnredet kjellerrom med betonggulv og murvegger.

Det ble montert avfukter i kjellerrom i 2020/2021. Gulv ble malt med epoxy maling og murvegger ble pusset med kalkpuss i 2020.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påforede kjellervegger i u-etg.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe saltutslag og forhøyede fuktverdier ble registrert på innside av grunnmur flere steder. Det skyldes fuktvandring i grunnmur, ev. kapilæroppsug fra grunn.

• Det er råte i nedre del av eldre treskillevegg. Forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Pga bygningens alder: Overvåk tilstanden.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside slik den er pr. i dag. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

• Det er registrert råteskader og forhøyede fuktverdier i den eldre treskilleveggen. Videre skadeutvikling må påregnes dersom årsaken til fuktpåvirkningen ikke utbedres. Det anbefales at eksisterende treskillevegg fjernes og bygges opp på nytt med materialer som er bedre egnet for aktuelle fuktforhold.


Avfukter i kjellerrom. Denne må benyttes deler av døgnet slik at relativ luftfuktighet er på et akseptabelt nivå.


Saltutslag på innside av grunnmur.


Forhøyede fuktverdier og råte i nedre del av tre skillevegg.


Tørråte i bjelke i kjellerrom.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt tretrapp med lukkede trinn. Eikeparkett i trinn og rapo.

Trappen er fra 1994. Parkett i trappen ble renset og oljet i 2026.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (gjelder v/utvendig hjørne).

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk oppgraderes til dagens krav.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden oppgraderes til dagens krav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpning i rekkverk ved utvendig hjørne er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte tredører.

Alle innerdørene i 2-etg er av eldre årgang og ble restaurert i 1994, unntatt vaskeromsdør som er fra 1994.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Alle innerdørene i 2. etasje er av eldre årgang og ble restaurert i 1994. Dørene bærer preg av alder, bruksslitasje og har flere skjevheter. Det ble registrert enkelte utfordringer knyttet til åpne- og lukkefunksjon, men dørene vurderes å være funksjonelle ut fra alder og utførelse. Dersom det ønskes fullt funksjonelle dører med tilfredsstillende åpne- og lukkemekanisme samt tilpasning til dagens standard, må det påregnes justering, utbedring eller eventuell utskifting av dørene

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Vurdering av avvik:

• Mitdryss ble observert noen steder i takkonstruksjonen.

• Eier opplyser at det var en død mus i kjellerrom i 2020. Ingen aktivitet sett i etterkant.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Eier opplyser at det ble funnet en død mus i kjellerrom i 2020. Det er ikke observert tegn til aktivitet i etterkant. Forholdet anses derfor ikke å være aktivt, men det anbefales å være oppmerksom på eventuelle nye tegn til skadedyraktivitet.

VÅTROM

2-ETG > BAD (15 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 15 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, innebygde heltre hyller m/led belysning, innebygd skap,
vegghengt toalett, dusjvegger i glass, integrerte blandebatteri/dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2018. Arbeidet ble utført av Byggmester Syversen AS og Åsane Rørleggerservice AS m/samarbeidspartnere. Malte veggoverflater er malt med to strøk våtromsmaling i 2026.

Badet har et eksklusivt preg med bl.a. Uniform baderomsinnredning, Kuma helstøpt servant, Vola integrerte blandebatterier, badekar i støpt marmor, vegghengt toalett fra Duravit (Philippe Starck Design), Tolemeo lamper og eksklusive led spotlights.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser/malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsone v/badekar.
• Det er benyttet gulvlist i trevirke i nedre del av våtsone v/badekar.

Konsekvens/tiltak
• Vindu plassert i våtsone ved badekar kan bli utsatt for direkte fukt- og vannsprutbelastning, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold og risiko for fuktskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, fuger og tilslutninger rundt vinduet.
• Gulvlist av trevirke i nedre del av våtsone ved badekar er utsatt for direkte fuktbelastning og har begrenset egnethet i denne plasseringen. Dette kan over tid føre til oppfukting, svelling og skader på materialet. Det anbefales å erstatte listen med en mer fuktbestandig løsning ved oppgradering eller vedlikehold av våtrommet.


Vindu i våtsone ved badekar.


Gulvlist i nedre del av våtsone v/ badekar.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Det er 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 mm i forhold til resten av badegulv.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone og plastsluk under badekar.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet våtromsmaling i våtsone ved badekar og ved baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtromsmaling benyttet i våtsone ved badekar og baderomsinnredning gir generelt lavere fuktsikkerhet enn membranbaserte våtromsløsninger. Over tid kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og tilslutninger, og oppgradering til dagens anbefalte løsning ved framtidig rehabilitering av våtrommet



Avlang stålsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv ved badekar.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, innebygde heltre hyller m/led belysning, innebygd skap,
vegghengt toalett, dusjvegger i glass, integrerte blandebatteri/dusjgarnityr, badekar.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (15 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapperom (inni skap). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52,1 % ved en temperatur på 21,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

2-ETG > VASKEROM (3,4 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 3,4 m².
Terracotta fliser på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, brannslange.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble innredet i 1994 og må anses å være utdatert. Vaskerom har støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

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

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

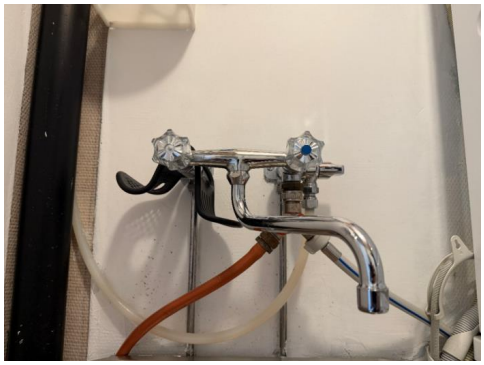
• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

• Kostnadsestimatet gjelder oppussing av våtrom med tilsvarende standard. Ved oppgradering til høyere standard, eksempelvis helflisede overflater, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ en eventuell oppgradering.

2-ETG > VASKEROM (3,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,1 % ved en temperatur på 20,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (36,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 36,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2015.
En-stavs heltre oljet eik i fiskebeinsmønster på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Uniform kjøkkeninnredning med slette fronter. Innebygde heltre hyller m/led belysning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator (Røroshetta).

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gaggenau).
- Platetopp m/induksjon (90 cm, Gaggenau)
- Oppvaskmaskin (Miele).
- Kjøleskap (Gaggenau).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har et eksklusivt preg med bla. innredning fra Uniform, integrerte hvitevarer fra Gaggenau og Miele, heltre eikegulv i fiskebeinsmønster, blandebatteri/kran fra Dornbracht, lamper fra Tolemeo og eksklusive led spotlights.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Ny Aquastop ble montert i 2023.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (36,1 M²)

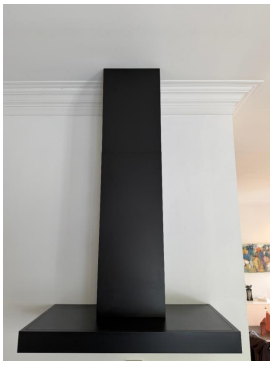
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra 2015. Ventilatorrør går opp i himling og ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko. Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

TOALETTROM

2-ETG > TOALETTROM (1,6 M²),

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Toalettrommet ble renovert i 2018. Arbeidet ble utført av Byggmester Syversen AS og Åsane Rørleggerservice AS m/samarbeidspartnere.

Toalettrommet har et eksklusivt preg med bl.a. Kuma helstøpt servant, vegghengt toalett fra Duravit (Philippe Starck Design) og Tolemeo lampe. Det er montert Aquastop på toalettrom.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

2-ETG > TOALETTROM (1,6 M²),

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett.

2-ETG > TOALETTROM (1,6 M²),

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på toalettrom. Hovedstamme/tilførsel i kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Nytt rør i rør system i 2-etg i 2018.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig. Rør i rør kursene er ikke merket. Kurser i rør-i-rør skap bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved bruk, feilretting og vedlikehold.

TG 2 Hovedstamme/tilførsel i kobber

Beskrivelse

Hovedstamme/tilførsel i kobber.

Hovedstamme/tilførsel i kobber er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plastrør/støpejern. Hovedstamme av soilrør (fra 1994).

Tilstandgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler stakeluke eller stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ett aggregat er plassert i loft-etg (Villavent). Ett aggregat er plassert i himling over mellomgang (Flexit). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 1994.

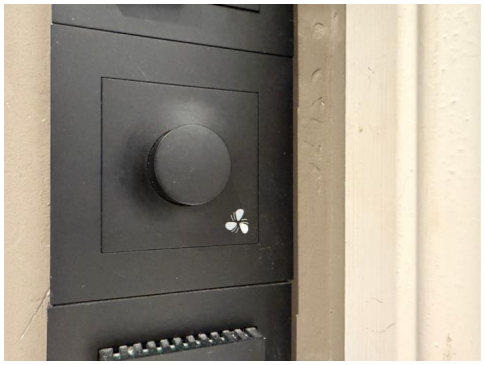
Nytt ventilasjonsaggregat i himling over mellomgang i 2015. Ventilasjonsanlegg på loft har ukjent alder. Det ble utført ventilasjonsrens i 2025.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.


Aggregat over himling i mellomgang.


Bryter utenfor badedør. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.


Aggregat på loft.



Bryterpanel på vaskerom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2025.
Varmepumpe med uttak på kjøkken. Produsent: Toshiba. Fra 2022.

Service på varmepumper ble utført i 2025.

Typ varmepumper: Luft til luft varmepumper.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue.



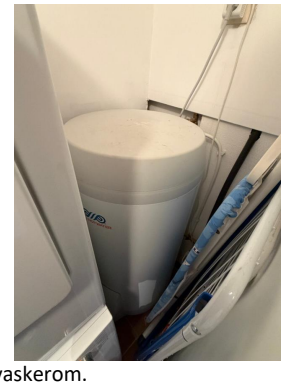
Varmepumpe med uttak på kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2018. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i hall. El.anlegg/sikringsskap er fra 1994.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), ringetrafo/bryter.
Hovedbryter leilighet på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 10 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 1 stk.

Hovedsikring på 63 ampere, jordfeilbryter, 32 ampere automatsikring, 16 ampere automatsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles utvendig målerskap.
Ny strømmåler i november 2018.

El.anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering av bad, kjøkken og toalettrom. Arbeidet er utført av firma.
Det er benyttet eksklusive brytere/kontakter på nyere del av el.anlegg.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i alle rom, unntatt soverommene og stue. Nye led spotlights i entre/trapperom, gang/trapperom, hall, mellomgang og tv-stue + ny utebelysning v/inngangsparti i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/trapperom, bad og toalettrom.
Syv vegghengte panelovner (av nyere årgang).

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Bose lydsystem:
Det er Bose lydsystem på kjøkkenet. Fra 2015. Det er høytalere på kjøkkenet med kabling skjult i veggene. Subwoofer står i kjøkkenhyllen på gulvet. Bose lydsystem er ikke benyttet av nåværende eiere.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon og utvendig stikkontakt v/biloppstillingsplass.
Type ladestasjon: Easee.

Avarn alarmsystem:
Det er montert brann- og innbruddsalarm i 2024.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.


Sikringsskap i hall.


Felles utvendig målerskap.

Tilstandsrapport



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk. Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombygginger eller rehabiliteringsarbeider.

• Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler ved en brannhendelse. For å redusere risikoen anbefales det å sikre fungerende og seriekoblede røykvarslere, eventuelt etablere felles brannalarmanlegg der dette er hensiktsmessig, samt opprettholde gode rutiner for brannforebygging og varsling.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

I 1994 ble det gravd opp inntil grunnmuren og påmontert fuktsikring/knotteplast.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner (gråsteinsmur).

Vurdering av avvik:

• Noen riss ble observert i grunnmur. Noe løs/manglende puss ble observert på hjørne mot sørvest.

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Det ble observert enkelte riss i grunnmur og noe løs/manglende puss på hjørne mot sørvest. Forholdet vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov uten vesentlige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Lokale reparasjoner anbefales for å begrense videre nedbrytning av overflaten.

• Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

Grunnmuren er oppført av naturstein og er av eldre konstruksjonstype. Slike grunnmurer har generelt lavere styrke, stabilitet
og motstand mot fuktpåvirkning sammenlignet med nyere grunnmurer i armert betong. Dette kan øke risikoen for setninger, bevegelsesskader og fuktinntrenging.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er oppført i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder deler av forstøtningsmur/hagemurer.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.


Forstøtningsmur/hagemur uten rekkverk.


Forstøtningsmur/hagemur uten rekkverk.


Synlige skjevheter/utglidning i forstøtningsmur/hagemur. Ikke videre vurdert i denne rapport.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.
• Det er bed/jord inntil deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Ny utvendig hovedstoppekran med tilhørende rør i 2025. Arbeidet ble utført av Svalland VVS AS.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på vestvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på sørvendt balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke rekkverk v/nivåforskjell på østvendt terrasse utenfor terrassedør.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (gjelder v/utvendig hjørne).

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gjelder deler av forstøtningsmur/hagemurer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på vestvendt balkong oppgraderes til dagens krav.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på sørvendt balkong oppgraderes til dagens krav.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden på østvendt terrasse oppgraderes til dagens krav.

• Manglende rekkverk ved nivåforskjellen på østvendt terrasse medfører økt risiko for fall. Det anbefales å etablere rekkverk eller annet fallsikrende tiltak.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom. Forholdet innebærer risiko for personskade ved fall fra høyde.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk oppgraderes til dagens krav.

• Det er ikke krav om at rekkverkshøyden oppgraderes til dagens krav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

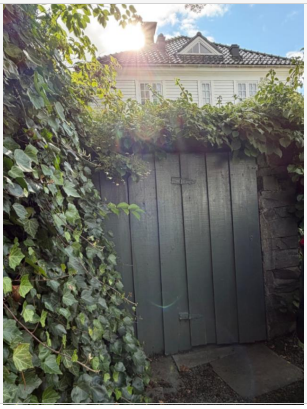
• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk. Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombygginger eller rehabiliteringsarbeider.

• Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler ved en brannhendelse. For å redusere risikoen anbefales det å sikre fungerende og seriekoblede røykvarslere, eventuelt etablere felles brannalarmanlegg der dette er hensiktsmessig, samt opprettholde gode rutiner for brannforebygging og varsling.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong/naturstein. Gulv mot grunn i betong.
En vegg er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Flat takkonstruksjon i betong.

Utvendig bod fremstår med eldre standard. Det er registrert slitasje og begynnende nedbrytning i nedre del av stående bordkledning. Forholdet vurderes å være alders- og værrelatert, og det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

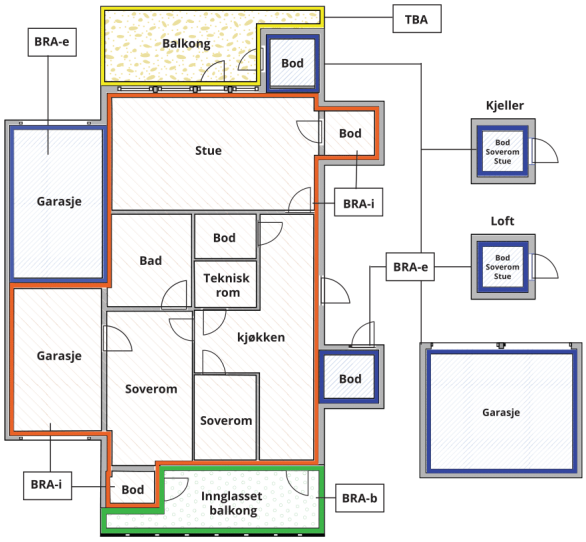
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	9			9	
2-etg	198			198	26
SUM	**207**				**26**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1-etg	Entré/trapperom (9,4 m²)		
2-etg	Gang/trapperom (10,2 m²), hall (17,7 m²), mellomgang (7,5 m²), bad (15 m²), vaskerom (3,4 m²), toalettrom (1,6 m²),, soverom (24,2 m²), soverom 2 (13,2 m²), soverom 3 (10,4 m²), stue (26,8 m²), tv-stue (21,9 m²), kjøkken (36,1 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 9,8 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden i 1-etg er 2,91 m.
Takhøyden i mellomgang i 2-etg er 2,47 m og takhøyden på bad er 2,88 m.
Takhøyden i øvrige rom i 2-etg varierer fra 3,16 m - 3,48 m.

Kjellerrom:
Kjellerrom er ikke målbar pga takhøyde.
Takhøyden i kjellerrom er 1,83 m - 1,89 m. Krav til målverdig areal er 1,90 m.
Gulvareal i kjellerrom er 41 m².

Loft-etg:
Hele loftsetasjen tilhører seksjon 2. Loftet er i dag uinnredet, har ikke tilkomst via innvendig trapp og har ikke vært benyttet av selger. Adkomst skjer via loftsluke. Arealet på loftet har pr. idag et målbart areal på ca. 52 m² og et samlet gulvareal på ca. 85 m². Gulvareal er oppgitt av arkitekt. Arealangivelsene er omtrentlige og må ikke anses som dokumentasjon på faktisk eller godkjent bruksareal. Interessenter må selv undersøke muligheten for eventuell bruksendring, innredning og/eller innlemmelse av loftet i boligens hoveddel, herunder hvilke offentlige tillatelser og bygningsmessige tiltak som eventuelt kreves dersom dette er relevant. Det anbefales at interessenter involverer arkitekt, bygningskyndig eller annen relevant fagkyndig for nærmere vurdering.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets skjevheter som er naturlig på et eldre bolighus er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger/seksjoneringstegninger.
Fremlagte seksjoneringstegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

I henhold til byggetegninger fra 1916 bestod loftsetasjen av baktrapp, pigeværelse og boder. Det er registrert enkelte endringer i rominndelingen i forhold til tegningene, blant annet er baktrappen fjernet. Loftet er kun vist på tegningene fra 1916, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter antall vinduer. Dersom loftet skal innredes, anbefales det at eventuelle takvinduer omsøkes med utgangspunkt i dagens plassering.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		1		1	
SUM		**1**			
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (0,9 m², gulvareal: 1,7 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Tor Saltvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1177	0	2	269.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalfarlien 3

Hjemmelshaver
Tor Saltvold & Torill Siren Saltvold

Kommentar
Oppgitt tomteareal gjelder tilhørende uteareal til aktuell seksjon

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1177		0	601.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalfarlien 3

Hjemmelshaver
Tor Saltvold & Torill Siren Saltvold (1/2) & Eva Hammarsland (1/2)

Kommentar
Tomtearealet er felles for seksjon 1 og seksjon 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Kalfaret.
Fra boligen er det utsikt over deler av Bergensdalen, Årstad, Solheimslien, Nattlandsfjellet, Løvstakken og deler av Fjellsiden mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og bolighus.

Gang og sykkelavstand til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Isdalen, Fløien, Fjellveien og Ulriken.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud i område som bla Bergen Klatreklubb (Buldrehall i fjellhall),
ADO Arena, samt skoler som Amalie Skram videregående skole, Kunst- og Design Høgskolen,
Haukeland Skole, Danielsen Skole, Høgskolen Kristiania og Høgskolen på vestlandet.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (15590000). Formål: Bolig.
Planid: 15590000.
Saksnr: 199703283.
Planens navn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med plen, hellelagte oppholdsplasser, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler til aktuell seksjon + en felles gjesteparkering.

Sameiet består av to eierseksjoner, og begge er boligseksjoner. Hoveddel, sameiebrøk for den enkelte seksjon samt tilhørende uteområder og øvrige tilleggsdeler fremgår av tinglyst reseksjoneringsbegjæring datert 03.12.2025. Den tinglyste eierbrøken er 1/2 på hver seksjon.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin egen bruksenhet med tilhørende tilleggsdeler, samt eksklusiv bruksrett til avtalt og oppmerket uteområde. Seksjonseierne har i tillegg rett til å benytte sameiets fellesarealer til det formålet de er beregnet eller vanligvis benyttes til.

Bruksretten til definerte områder for biloppstillingsplass og hage for hver av de to seksjonene fremgår av seksjoneringsdokumentene fra 03.12.2025. Eierne bestemmer i fellesskap hvordan øvrige fellesarealer skal disponeres og benyttes.

Sameieavtalen for eierseksjonssameiet Kalfarlien 3, datert 16.09.2025 regulerer ansvarsfordelingen mellom seksjonseierne, herunder hvilken vedlikeholdsplikt som påhviler den enkelte seksjon og dens tilleggsdeler, samt hvilke deler av eiendommen som omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar.
Eldre forstøtningsmurer på eiendommen bærer preg av elde/slitasje. Den øvre muren i bakkant har synlige skjevheter/utglidning. Forstøtningsmurer/hagemurer inngår ikke i forskriftens omfang for tilstandsvurdering, og forholdet er derfor kun registrert som en observasjon uten nærmere vurdering av tilstand eller stabilitet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/2.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1910/909569-1/106 24.05.1910 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1177
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/6327-1/106 25.10.1946 BEST OM GARASJE/PARKERING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1177
Vilkår for oppføring av garasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Gjennomgått		Nei
Div. fakturaer/kvitteringer		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger/byggesaksdokumenter		Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.
3	19.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent
4	19.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.
5	20.08.2026	
6	28.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Sameieavtale for eierseksjonssameiet Kalfarlien 3

Kalfarlien 3 (Gnr. 166, bnr. 1177 i Bergen kommune)

***

1. Eierseksjonssameiet

Sameiet består av 2 eierseksjoner, som begge er boligseksjoner

Seksjon 1: Eva Hammersland
Seksjon 2: Torill og Tor Saltvold

Hoveddel, og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt uteområdet, fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet(eierseksjon) og tilleggsdeler til seksjonen, og har eksklusive bruksrett til avtalt oppmerket uteområdet samt rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Eierne i fellesskap bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den andre seksjonseieren/e.

Eierne i fellesskap kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksrett til eiendommens uteområde

Partene inngikk 5. desember 2024 rettsforlik, der de blant annet ble enige om reseksjonering.

Etter reseksjoneringen, gjelder følgende:

Seksjon nr. 1: Har enerett til bruk av tilleggsdeler i bygning og i grunn som fremgår av vedlagte reseksjoneringstegnigner.

Seksjon nr. 2: Har enerett til bruk av tilleggsdeler i bygning og i grunn som fremgår av vedlagte reseksjoneringstegnigner.

Øvrig uteområde er fellesområde.

Parkeringsplass

Den enkelte seksjon har bruksrett til parkeringsplasser, jf. forliksavtalen. Parkeringsplassene fremgår av vedlagt kart.

4. Vedlikehold

Egen seksjon og bruksenhet og tilleggsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten (sin eierseksjon) og tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at den/de andre seksjonseierne slipper ulemper.

Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av egen seksjon
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Dette gjelder også kledning, vinduer, terrasser og lister som hører til egen seksjon/etasje. Terrasse / balkong vedlikeholdes av den seksjonen som har tilgang /bruken det gjelder også fundament og bærende konstruksjoner (tilleggsdeler, jf. vedlagte tegninger).

Partene søker å samarbeide om felles maling av hele eller deler av huset. Kostnadene til maling dekkes forholdsmessig utfra kostnadene som påløper til maling utenfor hver seksjon.

Kjeller: hver seksjon har ansvar for egen kjeller (tilleggsdel, jf. vedlagte tegninger).

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier er ansvarlig for skade som følge av lekkasje fra sin seksjon.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Uteområde / Hage
Den enkelte seksjon vedlikeholder eget uteområde/ hage (tilleggsdeler, jf. vedlagte tegninger).

Felles ansvar (kostnad)
Reparasjon av tak (se eget punkt), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og felles rør eller felles ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner hovedhus.

Nedre dekorlist, mellomlisten og takkisten på hovedhuset
Felles ansvar å vedlikeholde den nedre dekorlisten, mellomlisten og takkisten på hovedhuset, og ved behov/råte erstatte med tilsvarende.

Tak hovedhus
Felles ansvar å vedlikeholde dette i samme stand som eksisterende (takstein, renner og nedløp,

sløyser, v-luxvinduer m.m.). Endringer av tak, herunder innsetting av nye vinduer satt inn av seksjon 2, er det seksjon 2 sitt ansvar å påkoste og å vedlikeholde.

Inngangsparti /utbygg over inngangsdørene, samt inngangsdører hovedhus
Felles ansvar.

Platting foran inngangsparti
Felles ansvar.

Grunnmur og eventuell drenering hovedhus
Felles ansvar.
Pussing av grunnmur og vinduer i egen kjeller har dog hver enkelt seksjon ansvar for.

Piper hovedhus
Felles ansvar.

Nedgravde felles rør hovedhus
Felles ansvar.

Oppkjørsel - grusing og snømåking av parkeringsplass
Felles ansvar.

Ladepunkt for elbil er den enkelte seksjons ansvar og kostnad.

Sameierne skal i felleskap holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Øvrig fordeling ansvar vedlikehold
Eføy på frontbalkong vedlikeholdes av seksjon nr. 1, dog slik at den øverste delen som kun nås fra seksjon nr. 2 sin terrasse tas av seksjon nr. 2.

Hekk i oppkjørsel mot Kalfarlien nr. 1, er det seksjon nr. 2 sitt ansvar å vedlikeholde.

Uteareal merket fellesområde er til felles bruk, og ansvar for vedlikehold er felles ansvar. Eventuell beplantning, utsetting av krukker eller utemøbler eller lignende besluttes i fellesskap.

Fordeling felleskostnader
Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og hvor kostnaden iht. denne avtalen er å anse som en felleskostnad.

a) Eiendomsforsikring. Felleskostnader til forsikring deles etter faktisk eierbrøk/boligareal som de forsikringsmessige beregningene baserer seg på.
b) Øvrige felleskostnader fordeles Felleskostnader 50/50 mellom seksjonene. Dette gjelder lys fellesområder, grusing, samt øvrig felles vedlikehold som er omhandlet i avtalen

Kostnad til Cytox og alarmanlegg faktureres den enkelte seksjon direkte fra leverandør.

Eiendomsskatt og andre kommunale avgifter er ikke felleskostnad, men faktureres den enkelte seksjon direkte.

Alminnelige bestemmelser
Hver seksjon har ansvar for å ivareta husets særpreg, og ytre vedlikehold foretas uten ytre endringer og med samme kvaliteter. Hver seksjon har ansvar for at vedlikehold av eiendommen foretas på en slik måte at det ikke forringer byggets uttrykk eller kvaliteter.

Hver seksjon har ansvar for at det ikke foretas endringer som medfører at lydisoleringen mellom etasjene svekkes.

Eventuell skade som en seksjon påfører den andre seksjonen, herunder vann eller fuktskade dekkes, fullt ut av den seksjonen som påfører skaden.

Nye sameiere
Nye sameiere har plikt og rett til å tre inn i denne avtalen med vedtekter.

Vedlegg
- Kart over eiendommen som viser parkeringsplasser
- Reseksjoneringstegninger datert 4.9.2025
- Vedtekter

Bergen 16.9.2025

Eva Hammersland (Snr. 1)	Tor Saltvold (Snr. 2 – ideell andel ½)	Torill Siren Saltvold (Snr. 2 – ideell andel ½)

BERGEN KOMMUNE

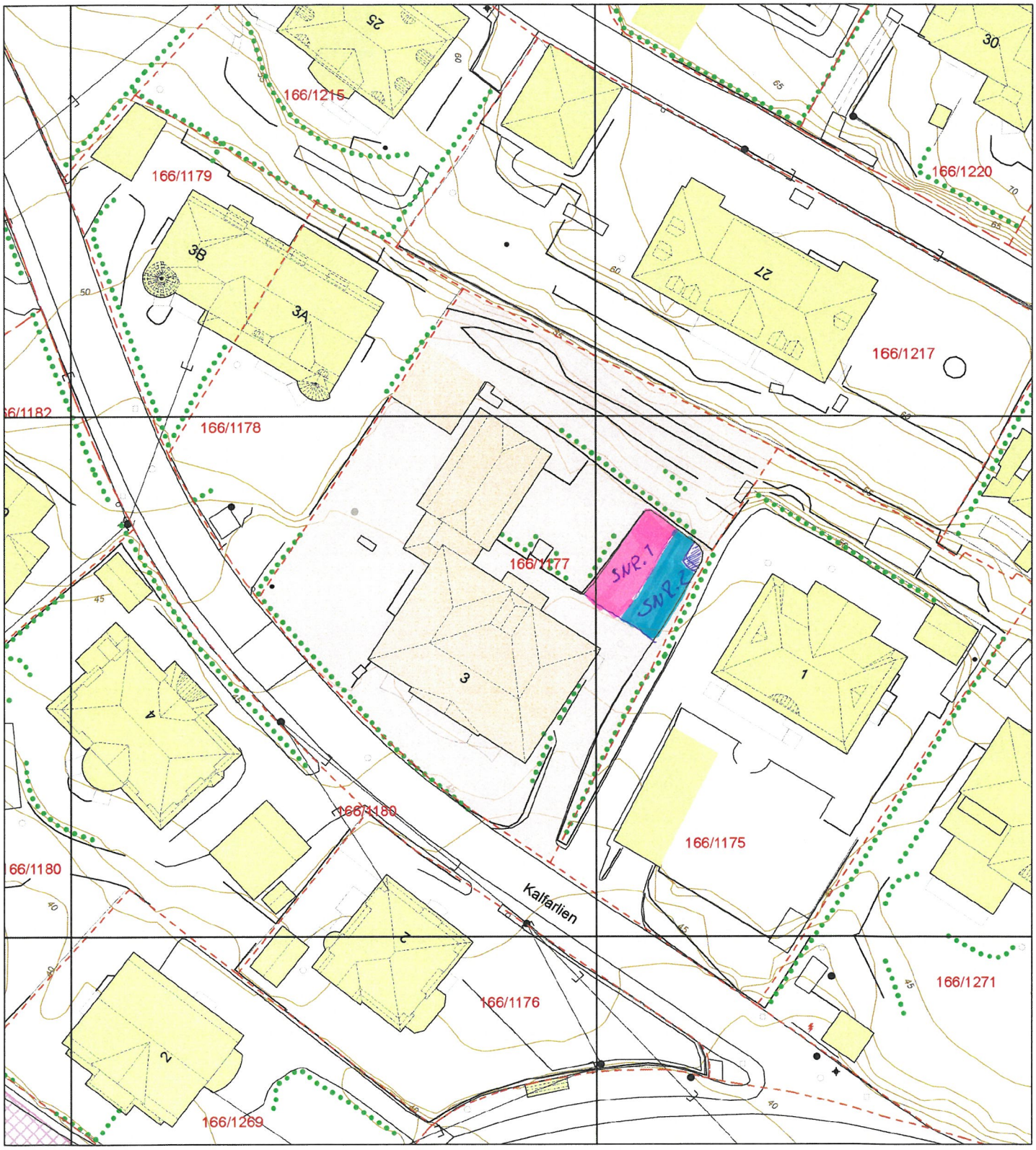
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1177/0/0
Adresse: Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

= SNR. 1 → BRUKSRETT PARKERING
= SNR. 2 → BRUKSRETT PARKERING

N



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

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

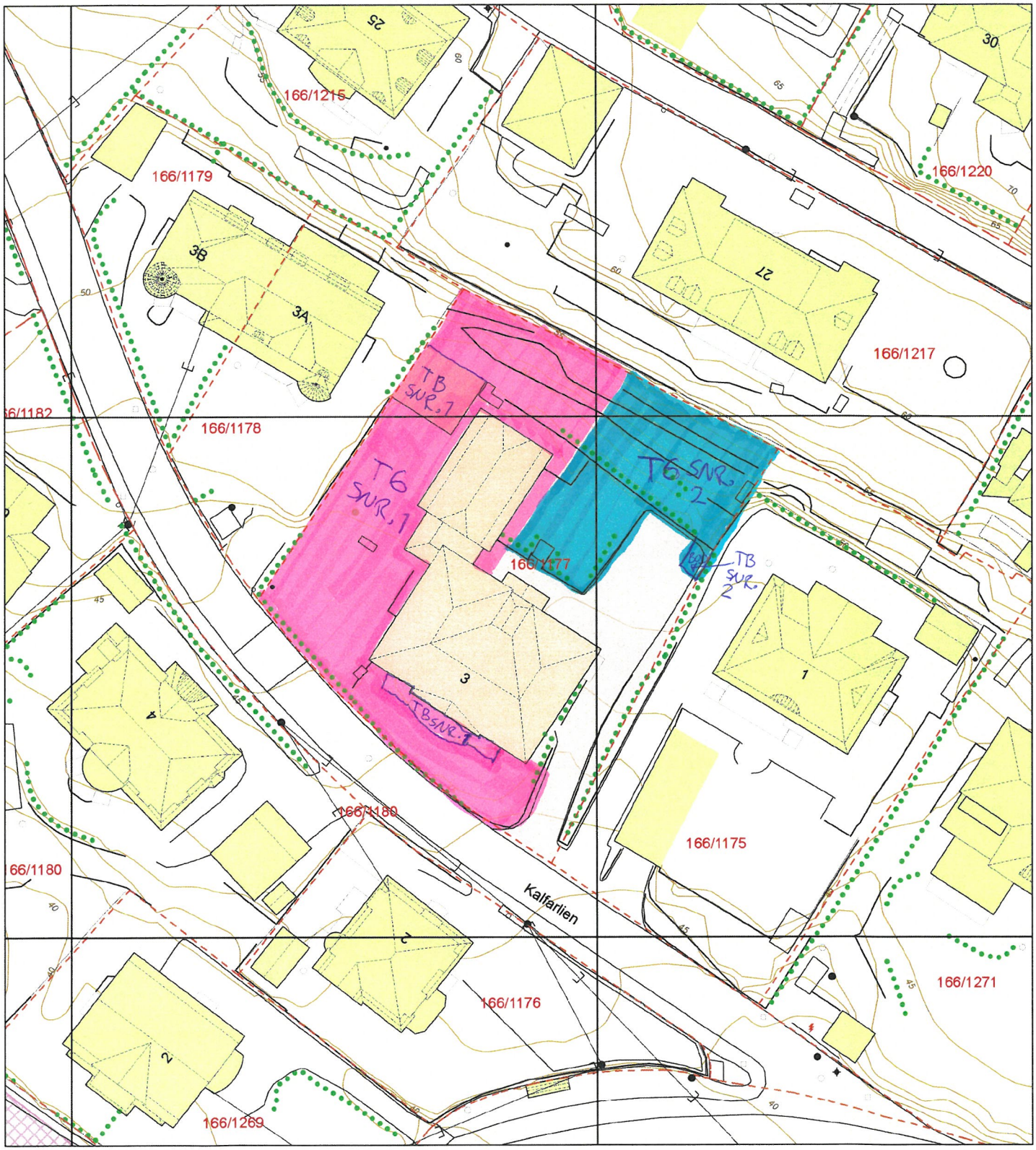
= SNR. 1
= SNR. 2

TB = TILLEGGSAREAL I BYGNING
T6 = TILLEGGSAREAL I GRUNN

N

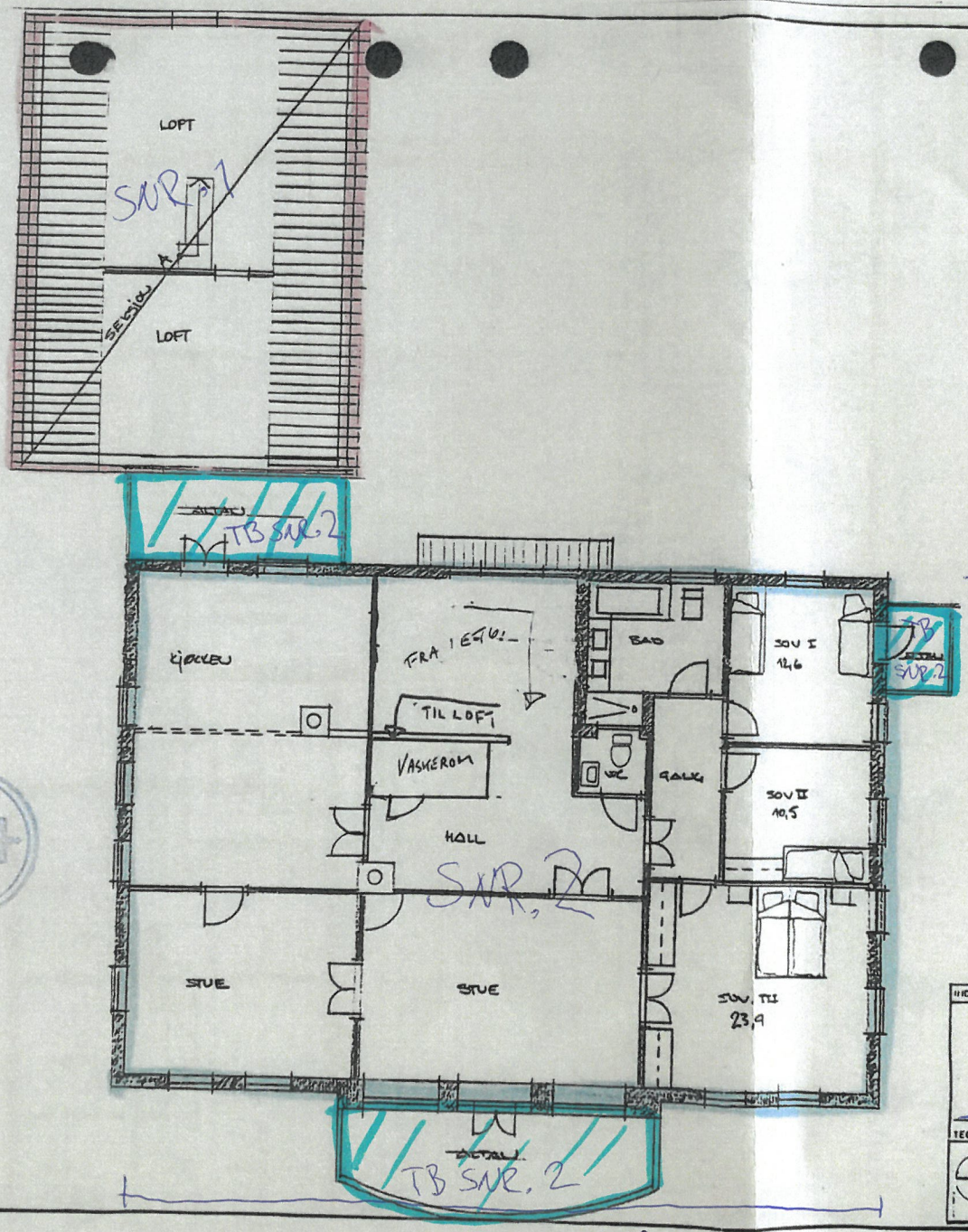
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1177/0/0
Adresse: Kalfarlien 3, 5022 BERGEN



- 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

04.09.25



TB = TILLEGGSDEL I BYGNING

Seksjon 1

Seksjon 2

N Ø V S

T. Kjeld
Tom Hansen
Audhild Sunde
Eva Hammerstad

931465

Plan 2 ETG. SEKSJON B
MÅL 1:100

04.09.25

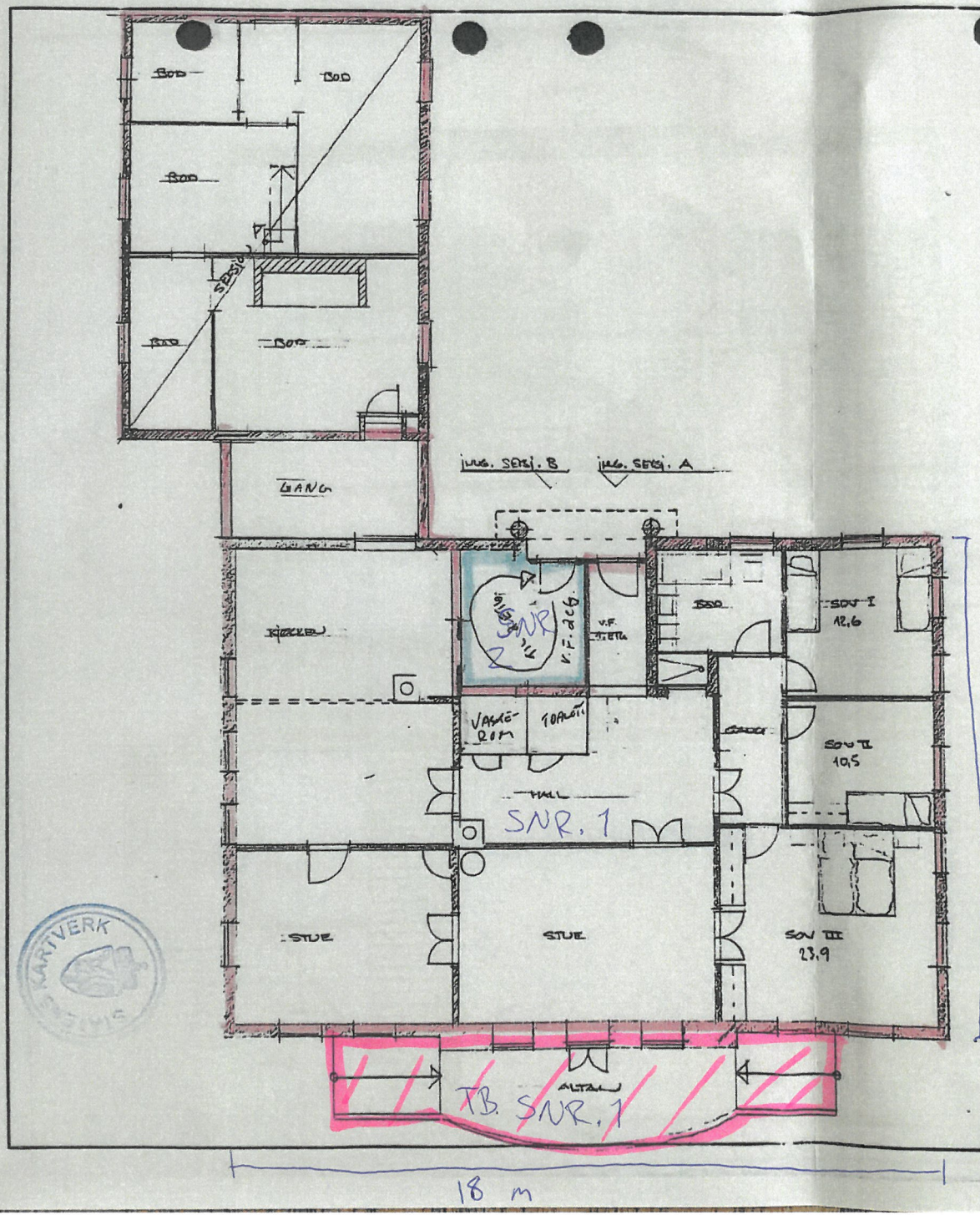
INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	HAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BEREGNET DEN	16 09 93
SVEN GUNDERSEN eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter		MÅL	
		SAK NR.	TEGN NR. 2003
			REV



TB = TILLEGGSDEL I BYGNING

Seksjon 1

Seksjon 2

N Ø V S

J. Hjelde

Tom Hansen

Audhild Sunde

Eva Hammerland

931465

PLAN 1. ETG. SEKSJON A

M/L 1:100

MERKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	TEGN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV SG.	KONTROLLERT	BERGEN DEN 16 09 93

SVEN GUNDERSEN

Eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter

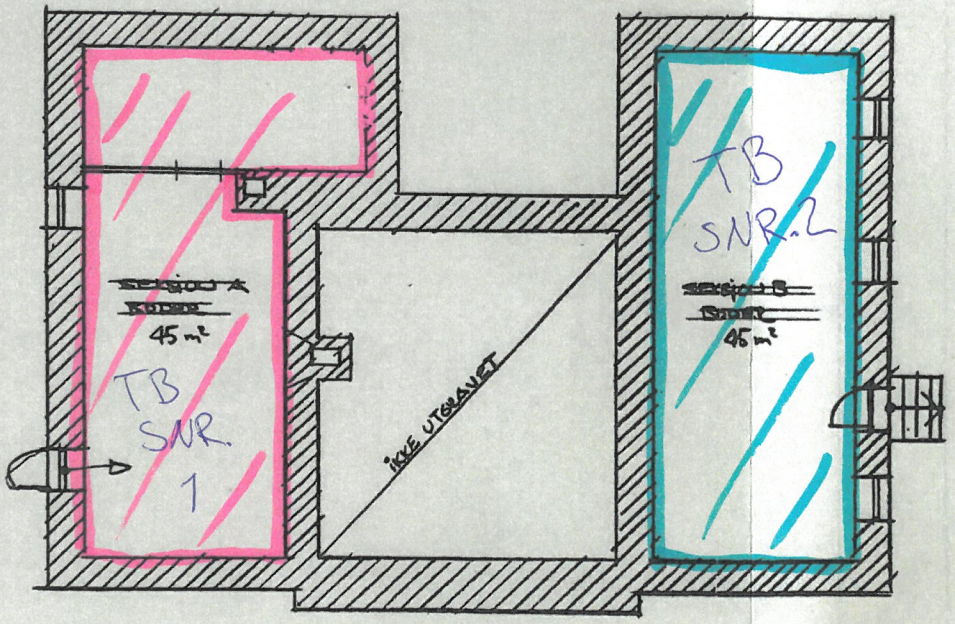
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf 27 05 40 Fax 27 05 15 Kontor ORG nr 363

MÅL		
SAK NR.	TEGN NR.	REV.
	2002	

TB = TILLEGGSDEL I BYGNING

= SNR. 2

= SNR. 1



FELLESAREAL

N Ø V S

T. Hjeld
Eva Hammerstad
Tom
Audhild Sunde

Plan kjeller
målt 1:100

04.09.25

HJEMS	EIENDOMSGJENGJELDER	DATO	TEGN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV SG.	KONTROLLERT	BEREGNET DEN 16.09.93

SVEN GUNDERSEN
Eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 33 5037 Minde tlf. 77 06 40 Fax 77 06 15 Mobil 090 67 563

MÅL		
SAK NR.	TEGN NR.	REV.
	2001	

STATENS KARTVERK

Vedtekter for sameiet

§1 Sameiets navn er Kalfarlien 3, og omfatter eiendommen gnr. 166 bnr 1177 i Bergen Kommune.

§2 Sameiet er et boligsameiet bestående av 2 boligseksjoner.

§3 Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

Seksjonseier som har besluttet å selge sin seksjon varsler den andre seksjonseieren. Ny seksjonseier har rett og plikt til å tiltre sameieavtalen og vedtektene.

§4 Seksjonenes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet(eierseksjon), og til bruk av tilleggsarealer til sin eierseksjon. Tilleggsarealene til den enkelte eierseksjonen, fremgår av vedlegg 1.

Bruken av bruksenheten, tilleggsarealene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de(n) andre seksjonseieren/e.

§5 Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten (sin eierseksjon) slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at den/de andre seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten, hva som er den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar, og hva som er felles vedlikeholdsansvar, går fram av sameieavtalen datert 5. desember 2024, revidert i september 2025 for å tilpasses reseksjonering av fellesarealer. For øvrig vises til eierseksjonslovens bestemmelser.

§6 Seksjonseiernes rettslige disposisjoner

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som går fram av sameieavtalen, disse vedtektene eller eierseksjonsloven.

§7 Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller i henhold til gjeldende sameieavtale. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremgår av sameieavtale datert 5. desember 2024, revidert i september 2025 for å tilpasses reseksjonering av fellesarealer.

§8 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier likt.

Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige dekning av kravet.

§9 Sameiets myndighet og krav om enighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av de to eierseksjonene i fellesskap.

Krav om enighet

Alle beslutninger som omfatter fellesareal eller felleskostnader, krever enighet mellom de to seksjonene.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger i fellesskap og krever enighet.

Det kreves enighet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av felleseid bygg eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål.

§10 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, lister, pilastre, bunnstokk som medfører endring i fasade, kvaliteter, utvendige farger etc, kan bare skje ved enighet.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal, foretas ved enighet og kostnaden deles mellom sameieren.

Alle utvendige endringer av felles eiet bygg krever enighet.

Hver seksjon har ansvar for å ivareta husets særpreg og ytre vedlikehold foretas uten ytre endringer og med samme kvaliteter. Hver seksjon har ansvar for at vedlikehold av eiendommen foretas på en slik måte at det ikke forringer byggets uttrykk eller kvaliteter.

Hver seksjon har ansvar for at det ikke foretas endringer som medfører at lydisoleringen mellom etasjen svekkes.

§10 Forsikring

Hver seksjon har ansvar for at bygget er forsvarlig forsikret. Den enkelte seksjon har ansvar for egen innboforsikring.

§11 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter til vedlikehold av eiendommen, kan den andre seksjonseieren pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir den andre seksjonseieren adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan den andre seksjonseieren kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§12 Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og sameieavtalen og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene og sameieavtalen foran.

Bergen, 16.09.2025

Seksjon nr. 1 Seksjon nr. 2

Eva Hammersland Tor Saltvold

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reseksjoneringstegninger datert 4.9.25

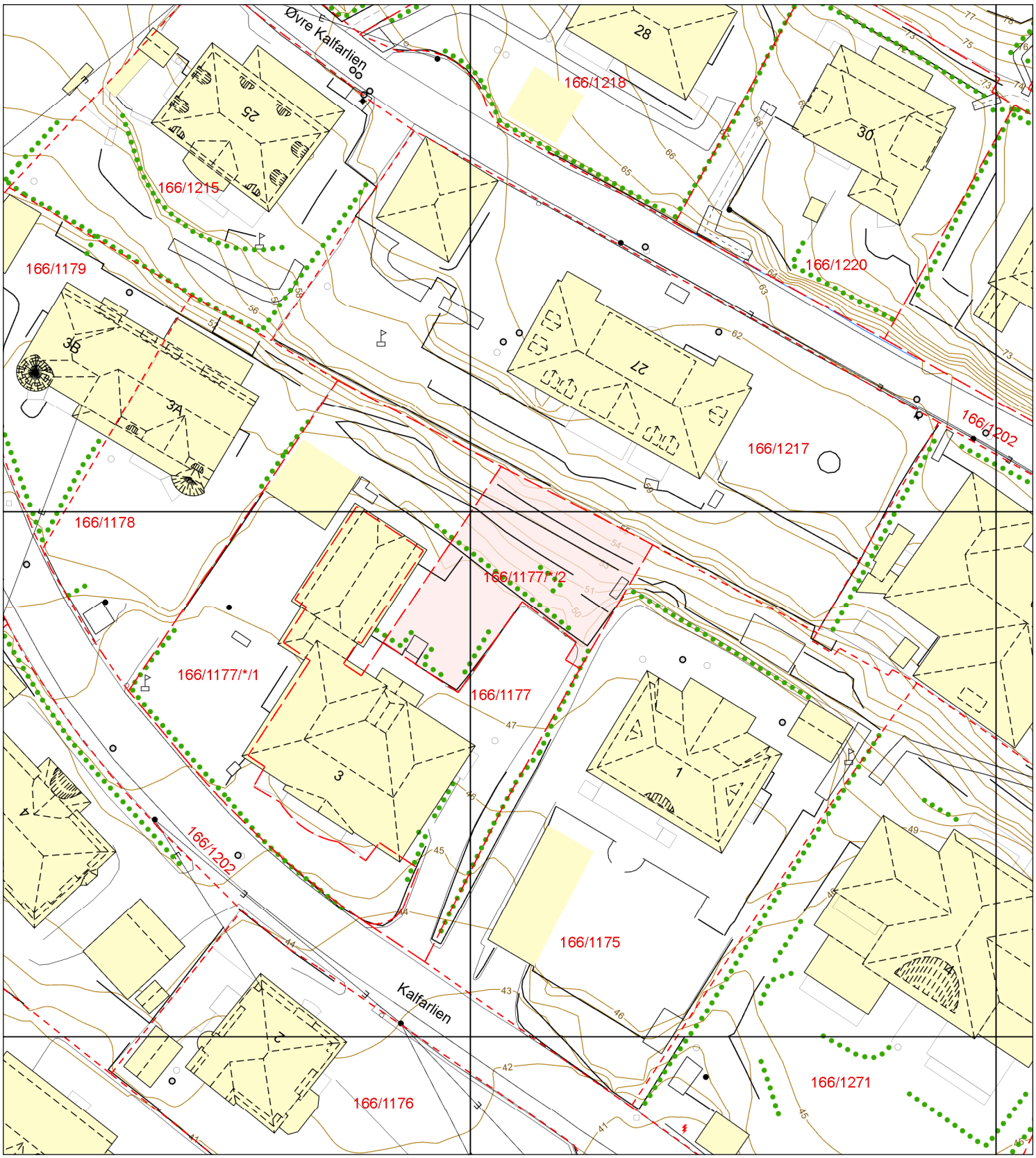
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1177/0/2
Adresse: Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

N



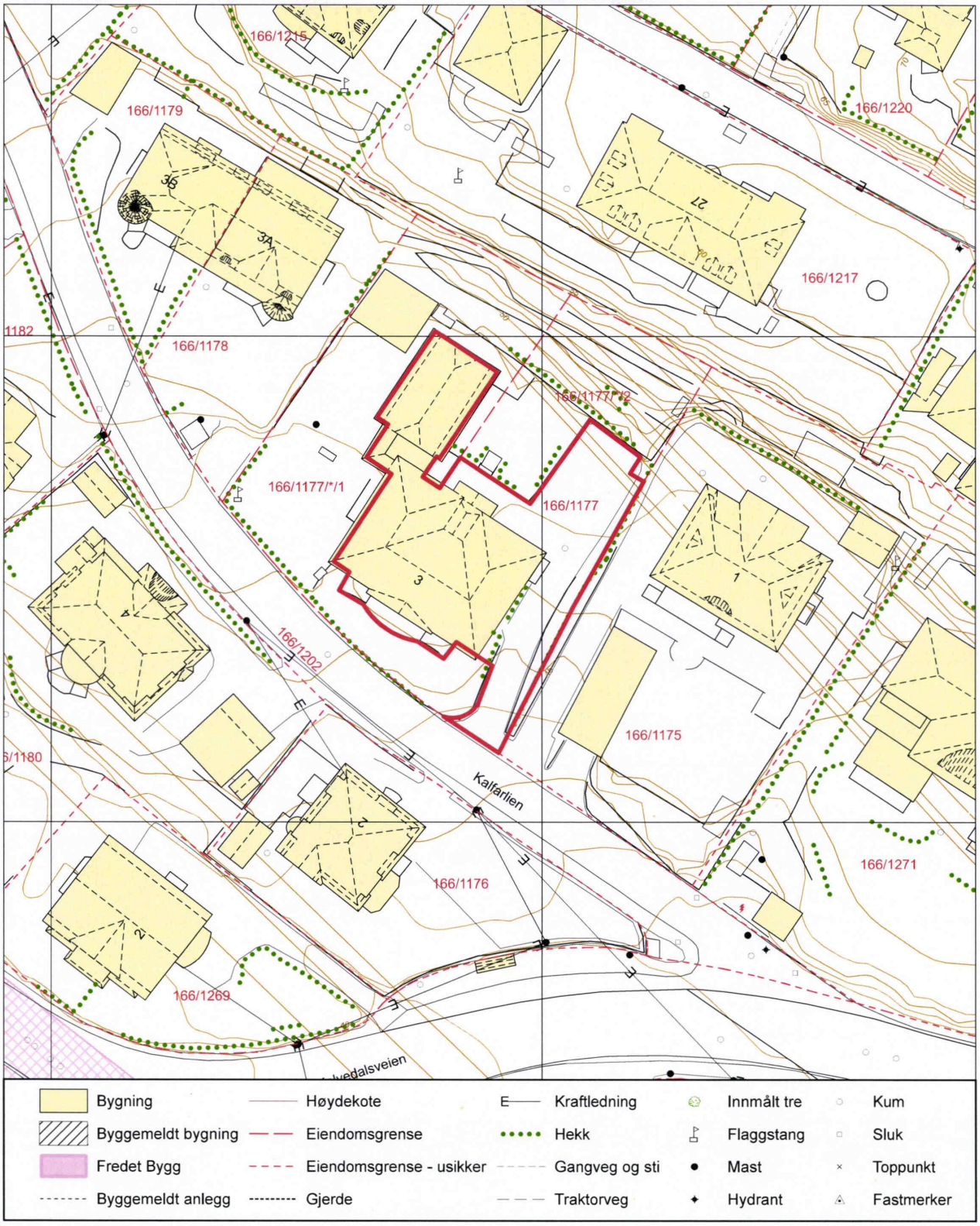
- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1177/0/0
Adresse: Kalfarlien 3



Energiattest



Adresse **Kalfarlien 3, 5022 BERGEN**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332532**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139303849**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **1177**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1854**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 792 kWh**

Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

Detaljering

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

Kalfarlien 3, 5022 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

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.

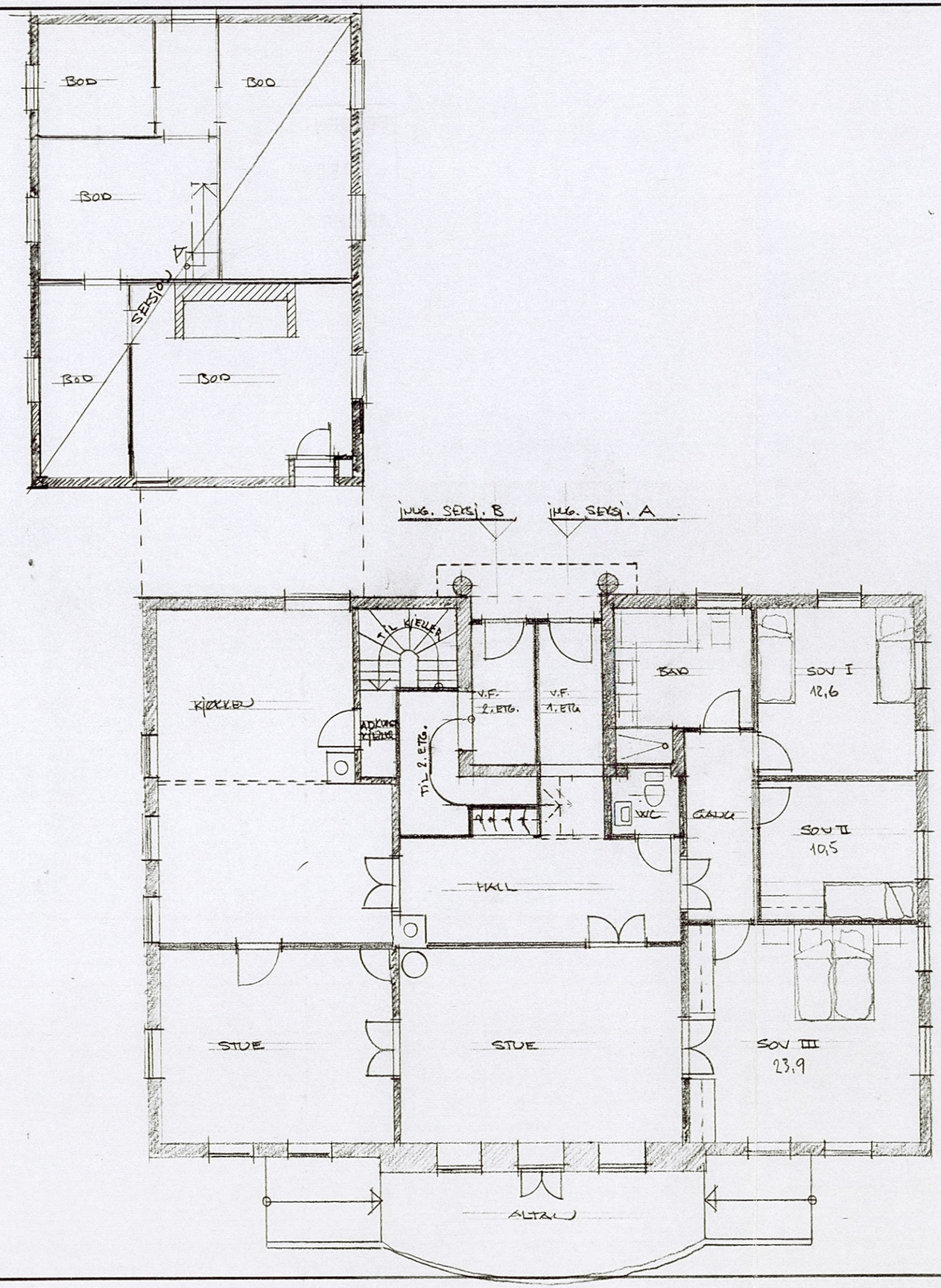
https://www.enova.no/energimerking

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



BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

PLAN 1. ETG. SEKSJON A
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

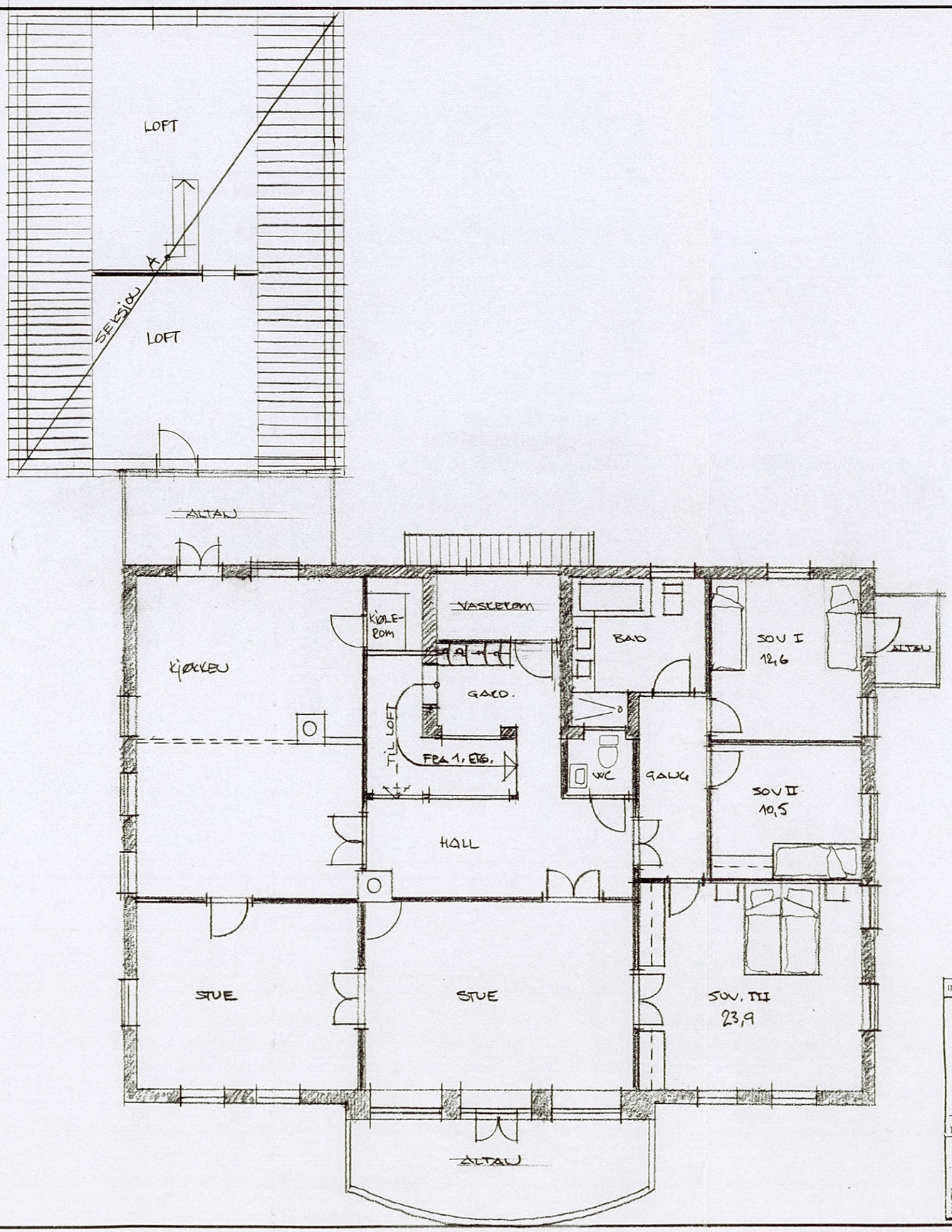
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN
SG.		16.09.93

MÅL

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
	2002	

A.S TØRRKOPI



BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

PLAN 2. ETG. SEKSJON B
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

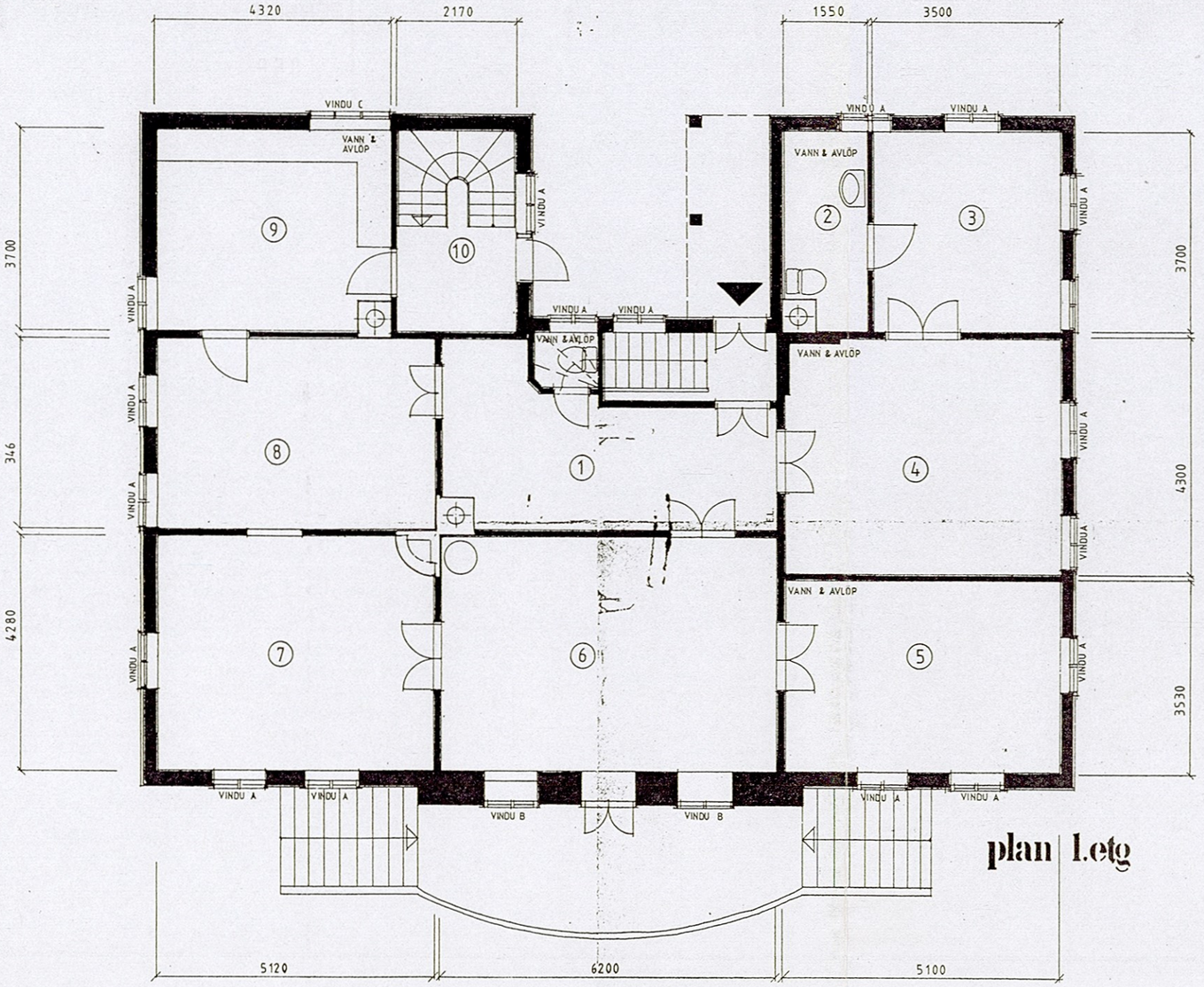
Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	
Stg.		16.09.93	
		MÅL	
		SAK NR.	TEGN NR. 2003 / REV.

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

A.S TØRRKOPI



plan 1.etg

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

EKSBT. PLAN 1. ETG.
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

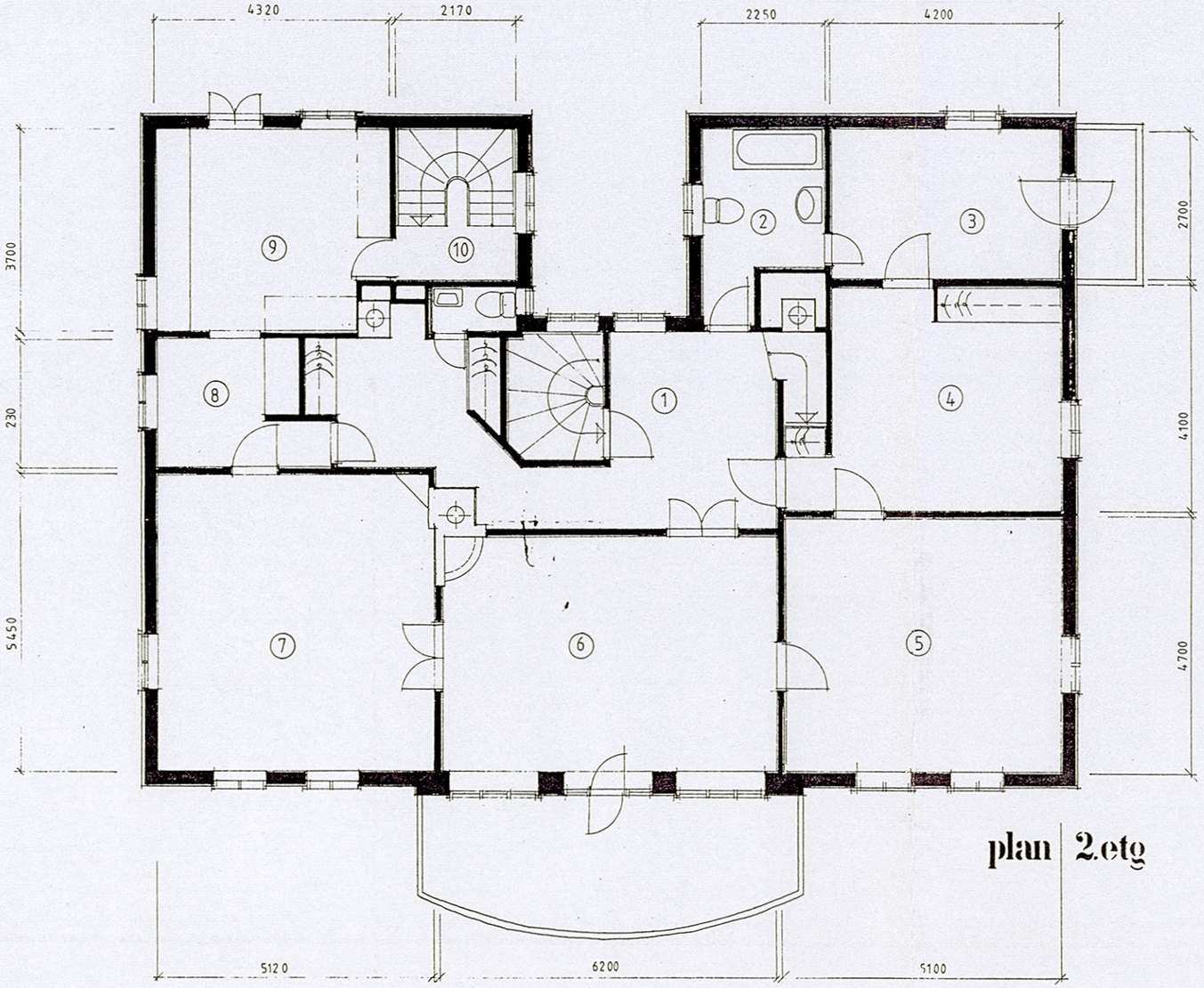
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN
		16.09.93

MÅL

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
	2002 A	

A.S TØRRKOPI



plan 2.etg

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

EKSIST. PLAN 2.ETG
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	
		MÅL	
		SAK NR.	TEGN. NR. / REV.
			2003 A

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Corvad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

A.S TØNNKOPI



BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

FASADE MOT NORD - ÖST EKSIST. FORHOLD

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

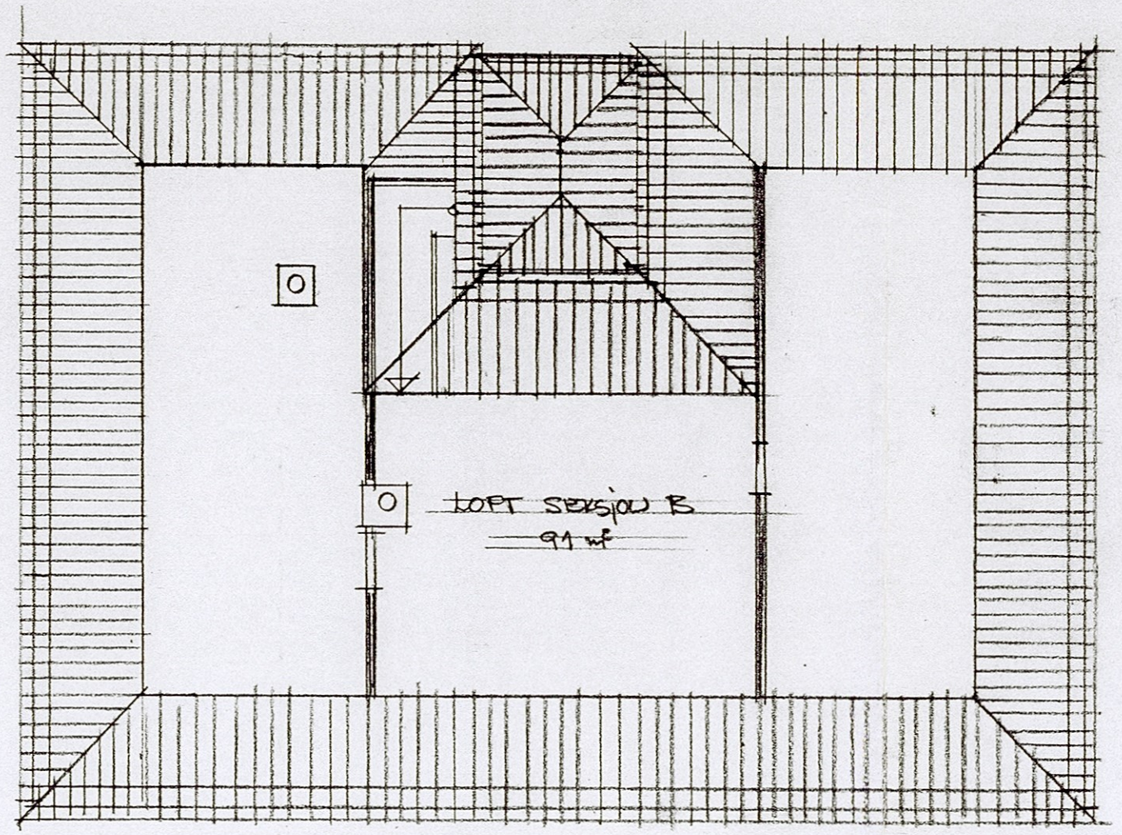
Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV: Sg.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 16.09.93	
		MÅL	
		SAK NR.	TEGN. NR. 2005 A / REV.

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Corvad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 60 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
2 4 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

PLAN LOFT SEKSJON B
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

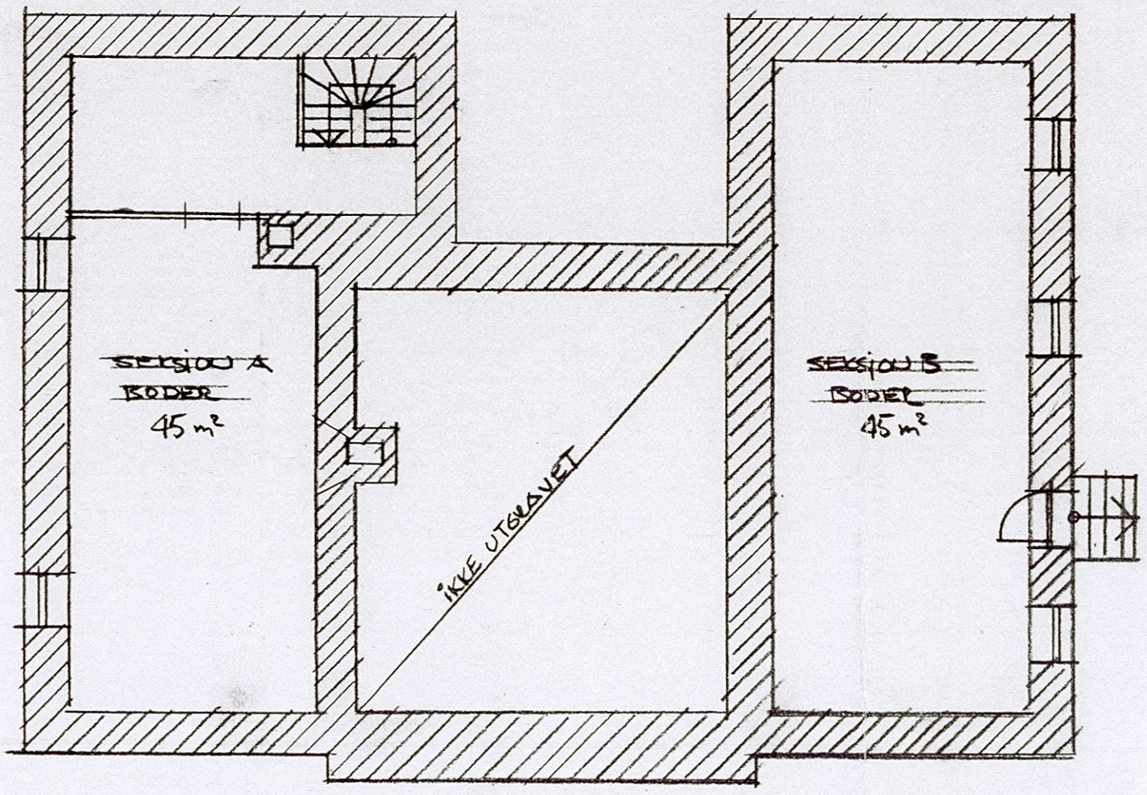
Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV SG.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 16.09.93	
SVEN GUNDERSEN eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563		MÅL	
		SAK NR.	TEGN. NR. 2004 / REV.

A.S FØRREKOPI

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
2 4 SEPT. 1993
S.nr.: 9314/65

PLAN KJELLER
MÅL 1:100

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV SG.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 16.09.93	
		MÅL	
		SAK NR.	TEGN. NR. 2001 / REV.

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Corvad Mørtsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

A/S TORRKOPI



FASADE MOT NORD - ÖST NYTT INNGANGSPARTI

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN
SB.		16.09.93

MÅL

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 60 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
	2005	

A.S TØRRKOPI

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
A	ENDRET AVSTØP - TILFØYET PÅBYGG UT I KALFARLIEN	06.10.93	

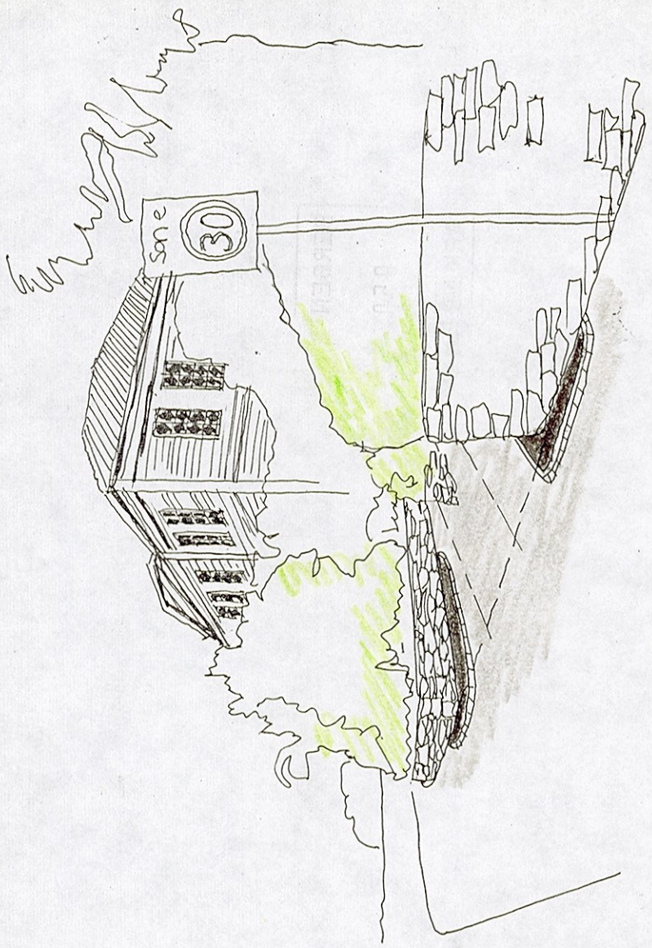
KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

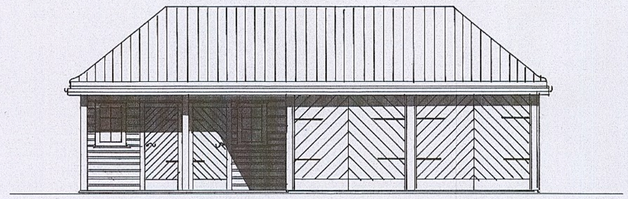
Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BEREGN. DEN	16.09.93
		MÅL	
		SAK NR.	TEGN. NR. 1001
			REV. A

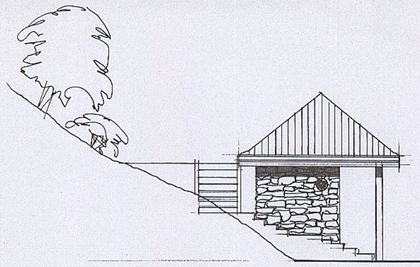
SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og litteleggingog byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563



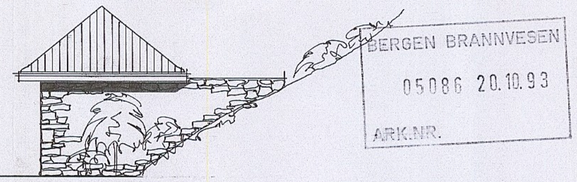
BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.



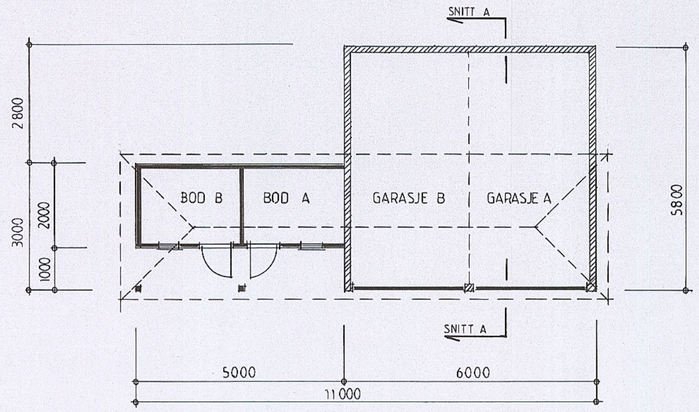
FASADE MOT SYD-VEST



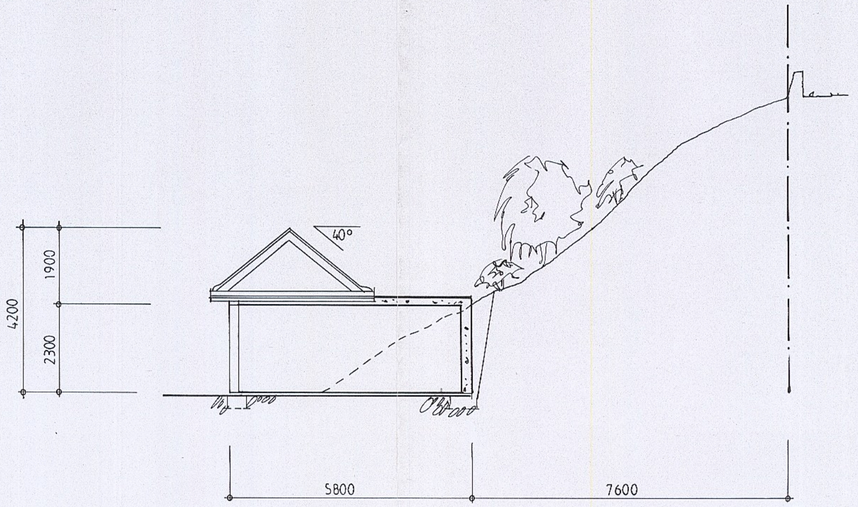
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ÖST



PLAN



SNITT A-A

BERGEN BRANNVESEN
05086 20.10.93
ARK.NR.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
24 SEPT. 1993
S.nr.: 931465

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

KALFARLIEN 3

Gnr:166 Bnr: 1177

Bruksendring fra kontor til bolig, ny adkomstvei, ny garasje, nytt inngangsparti

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN
SK.		16.09.93

SVEN GUNDERSEN
eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 23 5032 Minde Tlf. 27 06 40 Fax 27 06 15 Mobil 090 67 563

MÅL		
SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
	2006	

A.S TORRKOPI

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

MIELDE IVAR
KALFARVEIEN 57A
5018 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 23.09.93 Vår ref. Snr 931465 Bergen, 10.8.1994
AA/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:KALFARLIEN 3	Eiendom: 0-0166-1177
Byggherre :MIELDE IVAR	Adr.: KALFARVEIEN 57A
Ansvarsh. :KRAAVIK ARILD	Adr.:
Arbeidets art: TILBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 24.09.93
Byggetillatelse gitt.....: 24.11.93

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1177/0/0
Utlistet 11. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261152177	Grunneiendom	0	Ja	601,4 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.

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	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	35,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5470000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN	3	190001233
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	200111481

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1183	139303962-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Meldingssak registrer tiltak	12.11.2009	200916500

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.08.2026

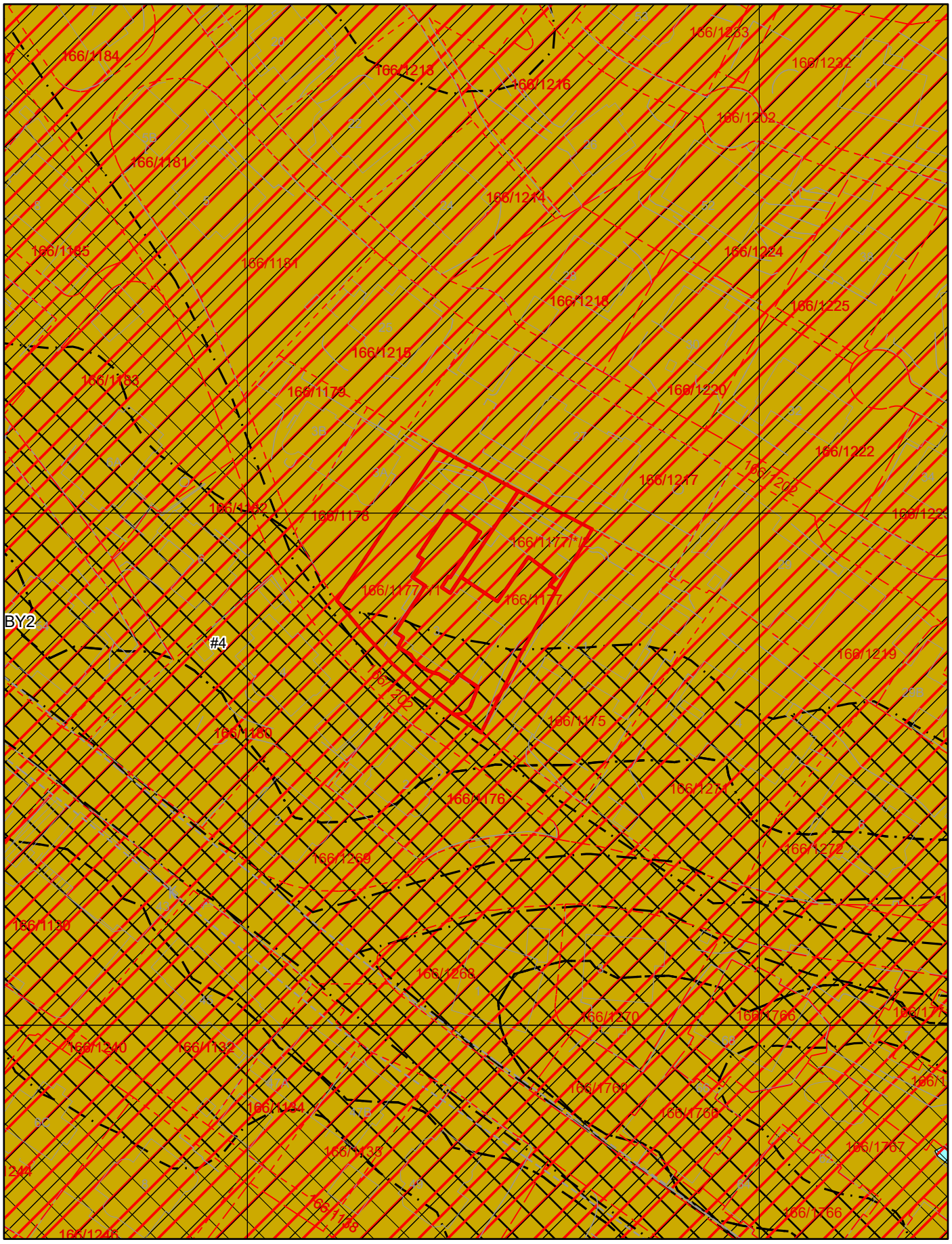
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1177
Adresse: Kalfarlien 3

BERGEN KOMMUNE

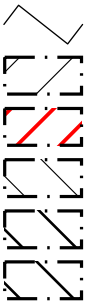
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

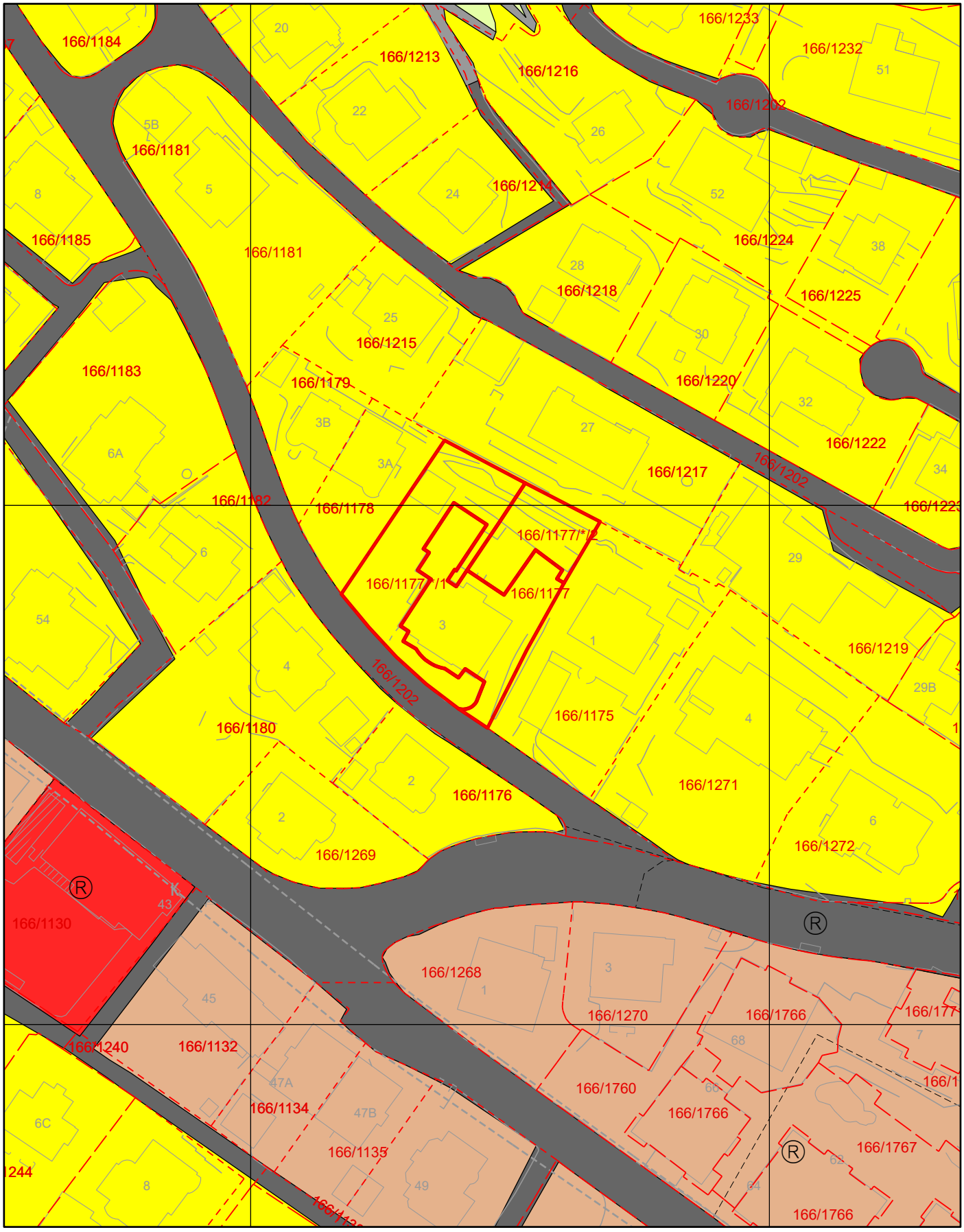
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1177
Adresse: Kalfarlien 3

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

Gang- og sykkelareal (N)