# Tilstandsrapport

Enebolig
Ibsens gate 38, 5053 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 162, bnr. 306

**Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 129 m²**



**Befaringsdato:** 02.05.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3371 **Eiendomsverdi ref nr:** VD3086

**Autorisert foretak:** Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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.

# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over tre etasjer samt kaldloft.
Garasje på 13 m².

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen har en sentral beliggenhet på Kronstad, i et etablert boligområde med kort avstand til daglige servicetilbud og kollektivtransport. I nærområdet finnes blant annet dagligvarebutikk, treningssenter og bybanestopp på Kronstad. Høgskulen på Vestlandet har campus på Kronstad, og området har også kort avstand til Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass og Odontologisk universitetsklinikk. Danmarks plass ligger i gangavstand og har et bredt utvalg av serveringssteder og servicetilbud. Bergen sentrum kan nås enkelt med bybane, buss, sykkel eller til fots via Nygård/Florida-området. Det er også flere skoler og barnehager i nærområdet. Området har ellers nærhet til flere etablerte tur- og friluftsområder, blant annet Ulriken og Løvstakken, med tilgang til turstier og byfjellsterreng

TOMT
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og noe plen/beplantning.  Kommunen gravde opp hagen og plantet gress samt tre epletrær i 2018. Det ble også i den forbindelse satt opp nytt gjerde og hekk hele veien mot Pinnelien.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong med sparestein.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjon. Trolig plankekonstruksjon/reisverk, utvendig kledd med trekledning.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer i kjeller fra 2025. PVC-vindu er noe eldre. Ett enkeltlagsvindu fra byggeår.
Vinduer i hovedetasje og loftsetasje er ca. fem år gammel.
To takvinduer med enkeltlagsglass fra byggeår.

Dører:
Ytterdører med laminerte dørblad.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.
Nyere dører. Dør i kjeller fra 2025.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.
Taktekking av ukjent alder. Sannsynligvis fra 80-tallet.
Takstein er renset og fornyet/impregnert i senere tid. Enkelte takstein er også skiftet.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjellerrom (31,0 m²)
Betonggulv, murvegger og panel i himling.

Vaskekjeller/bad (8,5 m²)
Betonggulv, malte murvegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Hovedetasje:

Gang med trapp (8,8 m²)
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling. Sikringsskap.

# Beskrivelse av eiendommen

WC (0,9 m²)
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Stue (14,6 m²)
Laminat på gulv, malt platekledning/spiler på vegger og malt platekledning i himling.

Spisestue (11,6 m²)
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Kjøkken (8,3 m²)
Laminat på gulv, malt panel/spiler på vegger og malt panel i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loftsetasje:

Gang med trapp (6,1 m²)
Tregulv, malt panel på vegger og i himling.

Bad (1,8 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (7,6 m²)
Linoley på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling.

Soverom (14,0 m²)
Linoleum på gulv, malt platekledning/MDF-panel på vegger og malt platekledning/panel i himling.

Soverom (13,7 m²)
Linoleum på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på 287 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

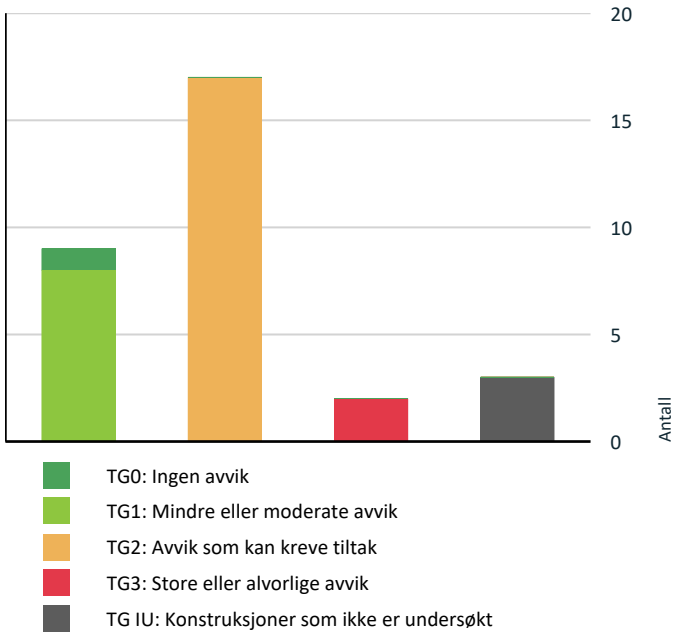
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Oppr. var det et bad omtrentlig i midten av kjelleren. Badet er fjernet og vegger er åpnet opp i dag. Opprinnelig er kjelleren vist med gang, bad, vaskekjeller og tre boder.
- Spisskammers ved kjøkken er fjernet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Opprinnelig var badet på loftet tegnet inn som WC. Rommet er noe utvidet og det er satt inn dusj, derfor benevnt som bad i denne rapporten.
- Opprinnelig tilbygg ved inngangsparti er fjernet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Vinduer i kjeller er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Takvinduer er ikke vist på tegninger.
- Etter all sannsynlighet er taket opprinnelig av skifer. Skiftet til rød betongtakstein på sannsynligvis 80-tallet.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

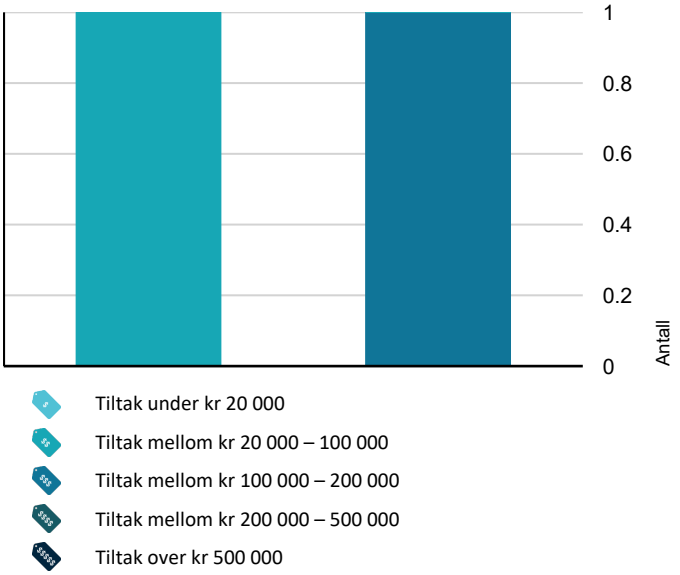
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler fuktsperre under gulvstøp. TG2.
• Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). TG2.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/bad (8,5 m²) > Generell** Gå til side

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder/manglende membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/bad (8,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

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

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/manglende lufting bak kledning.
- Noe råteskader i kledningen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Vannbrettbeslag på vinduer i kjeller er ikke innfelt i grunnmuren.
- Vinduer fra byggeår bærer preg av elde/slitasje.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Flere innerdører tar i karmer/terskel.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Rust i toppen av berederen.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Knotteplast er ikke synlig klemt mot grunnmur.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker.

**Spesialrom > Hovedetasje > WC (0,9 m²) > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (8,3 m²) > Benkeplate** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Slitasje i underkant av benkeplate.

**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (8,3 m²) > Avtrekk** Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,8 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,8 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Silikonfuger fremstår ufagmessig utført.

**Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. tettesjikt mot sluk.
- Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1926

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking av ukjent alder. Sannsynligvis fra 80-tallet.

Takstein er renset og fornyet/impregnert i senere tid. Enkelte takstein er også skiftet.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp i plast.

Nytt beslag på pipe samt avtrekksvifte i 2020 ifb. med lekkasje.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger av trekonstruksjon. Trolig plankekonstruksjon/reisverk, utvendig kledd med trekledning.

Utvendig kledning ble sjekket og det ble foretatt div. lokale utbedringer/utskiftinger i 2021. Kledning ble også malt i den forbindelse.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Begrenset/manglende lufting bak kledning.
• Noe råteskader i kledningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
• Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov. Mit kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid.



## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i kjeller fra 2025. PVC-vindu er noe eldre. Ett enkeltlagsvindu fra byggeår.

Vinduer i hovedetasje og loftsetasje er ca. fem år gammel.

To takvinduer med enkeltlagsglass fra byggeår.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Vannbrettbeslag på vinduer i kjeller er ikke innfelt i grunnmuren.
• Vinduer fra byggeår bærer preg av elde/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Vannbrettbeslag bør vurderes utbedret med bredere beslag og varig tett avslutning mot grunnmur, normalt ved innfresing/innpussing eller tilsvarende fagmessig løsning. Dagens løsning er avhengig av at fugemasse holder tett, og kan på sikt medføre risiko for vanninntrengning bak beslag og inn i mur -/veggkonstruksjonen.
• Vinduer fra byggeår bør vurderes å skiftes på sikt eller etter behov. Vinduene har begrenset isoleringsevne i forhold til dagens vinduer.

# Tilstandsrapport






## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdører med laminerte dørblad.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Nyere dører. Dør i kjeller fra 2025.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Innvendige overflater er fornyet/oppgradert i 2025-2026.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom.

Kontrollerte rom:

Kjeller:
Mellom 0-45 mm nivåforskjell i uinnredet kjeller.

Hovedetasje:
Mellom ca. 0-18 mm nivåforskjeller ved kontroll i stue og spisestue.

Loftsetasje:
Mellom 0-25 mm nivåforskjeller på de to største soverommene. Mellom 0-22 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter på ett soverom.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler fuktsperre under gulvstøp. TG2.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). TG2.

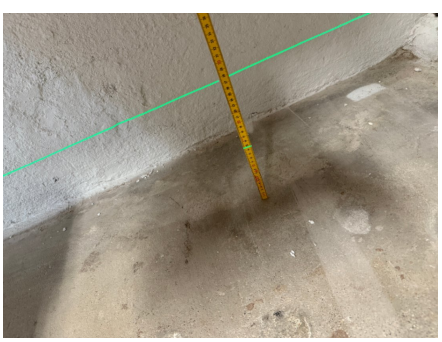
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader. Estimatet gjelder kun forhold vurdert til TG3, da det ikke er krav om kostnadsangivelse for TG2.
- Det vurderes ikke for å være økonomisk rasjonelt å etablere fuktsperre per i dag som et enkeltstående tiltak, men dette kan vurderes ved en fremtidig innredning av kjelleren. Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Det er ikke satt kostnadsestimat for nevnte avvik.
- Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr.  Det er ikke satt kostnadsestimat for nevnte avvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







# Tilstandsrapport

## TG IU Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe:
Murt pipe.
Sotluke i kjeller og feieluke på kaldloft.

Skorstein er ikke funksjonsvurdert eller godkjent for bruk. Dersom det skal etableres ildsted, må skorstein kontrolleres av feier/fagkyndig og nødvendige tiltak må påregnes før bruk.

Ildsted:
Det er ikke montert ildsted i boligen.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.





## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har synlige mur-/betongvegger mot terreng, og konstruksjonen vurderes derfor som tilstrekkelig tilgjengelig for visuell kontroll.

Det ble registrert enkelte eldre fuktmerker/misfarginger på overflater. Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider, og merkene vurderes på bakgrunn av dette å kunne ha sammenheng med tidligere fuktbelastning før dreneringen ble utbedret. Det ble ikke registrert forhold som tilsier aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er, med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet, etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapper med profilert rekkverk.

Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

# Tilstandsrapport

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte innerdører i heltre.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Flere innerdører tar i karmer/terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Innerdører bør justeres. Manglende justering/vedlikehold vil over tid medføre redusert brukervennlighet og unødig slitasje på overflater, hengsler og beslag.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEKJELLER/BAD (8,5 M²)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Betonggulv, malte murvegger og panel i himling.

Inneholder:
Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder og dusjkabinett. Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon.

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder/manglende membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.
• Estimat omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEKJELLER/BAD (8,5 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige forhold. Synlige vegger av betong og heltre i rommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slett front, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble ifølge eier pusset opp for rundt 20 år siden.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt 4 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Begrenset/svakt fall til sluk ved enkel dusjtest. Noe vann blir liggende på gulvet.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Silikonfuger fremstår ufagmessig utført.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Ufagmessig fuging vurderes i hovedsak for å være av visuell betydning, men utette eller mangelfulle fuger kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i overganger og skjøter. Silikonfuger bør skiftes.







## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er registrert synlig smøremembran/membranrester i overgang mot sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. tettesjikt mot sluk.
• Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## LOFTSETASJE > BAD (1,8 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige forhold. Vegg bak dusjsone er oppført som plankevegg av heltre, og hulltaking medfører høy risiko for å skade tettesjiktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,3 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:
• Stekeovn med keramisk platetopp fra Electrolux
• Frittstående kjøleskap med frysedel fra Bosch

Integrert ventilator fra IKEA.

Eier opplyser at kjøkkenet er ca. 20 år gammelt. Et par skapdører er skiftet i senere tid.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,3 M²)

# Tilstandsrapport

### TG 2 Benkeplate

**Beskrivelse**

Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

• Slitasje i underkant av benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Benkeplate bør vurderes å skiftes da spon er synlig/eksponert, med risiko for fuktsvelling ved videre bruk.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,3 M²)

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

# SPESIALROM

## HOVEDETASJE > WC (0,9 M²)

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. Strålelampe. Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber.

Nye rør til bad og VVB-bereder i 2006.

Stoppekran i kjeller.

Forventet brukstid:
- Kobberrør: 25-50 år

**Vurdering av avvik:**

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

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

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



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Eier opplyser at avløpsrør er fornyet frem til innvendig påkoblingspunkt/stakeluke.

Forventet brukstid:
- Avløpsrør av støpejern: 25-50 år

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskekjeller/bad.

Bereder ble produsert i 2005.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

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

• Rust i toppen av berederen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Rustdannelse kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasje/skadeutvikling. Berederen bør holdes under oppsyn og utskifting må vurderes på sikt eller etter behov.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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**

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang med trapp.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A(x3), 1 kurs på 20A, 8 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

Store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2006, med bla. nytt sikringsskap, nye ledninger i eksisterende rør i hovedetasjen, loftsetasjen og deler av kjelleretasjen, med videre oppgraderinger i 2016. Overflødige installasjoner ble da fjernet i kjeller, de la også inn fast el-tilkobling til varmtvannsbereder, ekstra stikkontakt til vaskemaskin samt så over anlegget i kjelleren.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt eltilsyn i de senere år.**

   **Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider som er utført etter 01.01.1999.**

   **Det mangler en kurs på 16A i kursfortegnelsen.**

   **På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.**

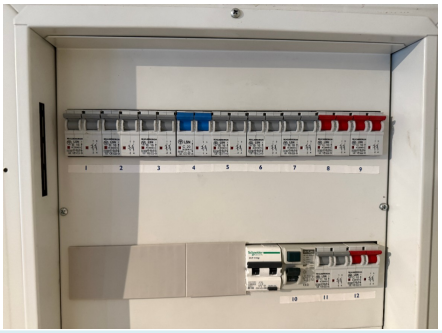
**Generell kommentar**

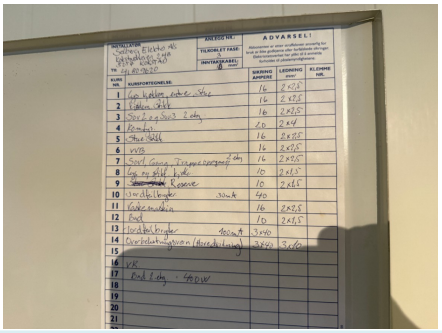
# Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Tilbakefyllt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Eier opplyser at drenering rundt hele boligen ble skiftet i 2016.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

• Knotteplast er ikke synlig klemt mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser (innhent evt. bildedokumentasjon, hvis mulig). Dersom knotteplast ikke er klemt mot grunnmuren anbefales det å foreta utbedring for å hindre fuktinntrenging i overgang mellom knotteplast og grunnmur.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

# Tilstandsrapport

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Stedvise sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. For å avklare om sprekkene skyldes eldre setninger eller pågående bevegelser, må forholdene overvåkes over tid.



## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**
Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det ble ifølge eier foretatt rørfornying av avløpsrør av Vitek i 2017.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1957

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**
Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendig kledd med korrugerte metallplater.
Saltak med tresperrer. Yttertekking med korrugerte metallplater.

Garasjen har enkel standard.

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

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

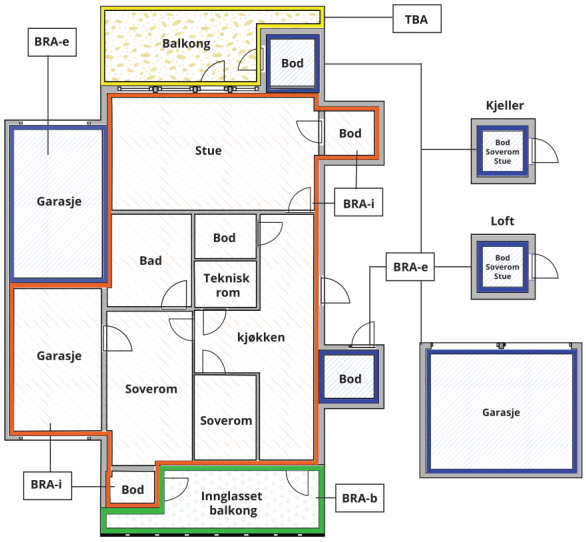
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 40 | | | 40 | |
| Hovedetasje | 45 | | | 45 | |
| Loftsetasje | 44 | | | 44 | |
| Kaldloft med lukeadkomst | | | | | |
| **SUM** | **129** | | | | |
| **SUM BRA** | **129** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Kjellerrom (31,0 m²), vaskekjeller/bad (8,5 m²) | | |
| Hovedetasje | Gang med trapp (8,8 m²), wc (0,9 m²), stue (14,6 m²), spisestue (11,6 m²), kjøkken (8,3 m²) | | |
| Loftsetasje | Gang med trapp (6,1 m²), bad (1,8 m²), soverom (7,6 m²), soverom (14,0 m²), soverom (13,7 m²) | | |
| Kaldloft med lukeadkomst | Kaldtloft (gulvflate på ca. 25 m²) | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Kjeller: ca. 2,26 meter målt i kjellerrom.
Hovedetasje: ca. 2,43 meter målt i stue.
Loftsetasje: ca. 2,45 meter målt i gang.
Kaldloft: opptil ca. 2,13 meter (ikke målbart areal grunnet skråtak/måleregler).

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Pga. skråtak/skjevheter kan det forekomme avvik utover standardens krav. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Oppr. var det et bad omtrentlig i midten av kjelleren. Badet er fjernet og vegger er åpnet opp i dag. Opprinnelig er kjelleren vist med gang, bad, vaskekjeller og tre boder.
- Spisskammers ved kjøkken er fjernet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Opprinnelig var badet på loftet tegnet inn som WC. Rommet er noe utvidet og det er satt inn dusj, derfor benevnt som bad i denne rapporten.
- Opprinnelig tilbygg ved inngangsparti er fjernet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Vinduer i kjeller er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Takvinduer er ikke vist på tegninger.
- Etter all sannsynlighet er taket opprinnelig av skifer. Skiftet til rød betongtakstein på sannsynligvis 80-tallet.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje (13,0 m²) | |

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.5.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 162 | 306 | | 0 | 1015.1 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Festet |

**Adresse**
Ibsens gate 38

**Hjemmelshaver**
Bergen Kommune, Johnsen Øystein

**Kommentar**
Festeavtale er ikke kontrollert. Konf. megler.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 01.05.2026 | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Bergenskart.no | 01.05.2026 | Innhenting av kommunal info. | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier. | 02.05.2026 | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder fra befaring | 02.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Seeiendom.no | 01.05.2026 | Kontroll av grunnboken. | Gjennomgått | | Nei |

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.05.2026 | |
| 2 | 03.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VD3086

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# Egenerklæring

**Ibsens gate 38, 5053 BERGEN**

**14 Apr 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Ibsens gate 38 | Ibsens gate 38 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ca 2005

**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.**

Har leid ut i ca 19 år, bodd i huset siste året.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Johnsen, Øystein

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Liten lekkasje under vask ned i tak i gang. Dette var fikset for ca 15 år siden, ok.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje rundt pipen.
2020 Bergen Taktekker og blikkenslager service AS Ny hette på skorstein + avtrekksvifte.
Takfornyelse Prosjekt AS Renset takstein og byttet noen takstein + impregnerte hele taket.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lauenborg Bygg AS All utvendige kledning sjekket og byttet ut evt det som trengtes. Malt hele huset. Alle vinduer i 1. og 2. etg og hoveddør skiftet, og tilhørende lister. 2025 Vest Tak AS Byttet kjellervinduer + kjellerdør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lauenborg Bygg 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fuktig mur i kjeller, jeg fikk firma til å utbedre dette i 2016
2016 TZT AS gravd rundt hele huset og grøft helt ned til spissen på tomten. Lagt ned drenrør, pukk/grus og duk i grøften. Tatt på knotteplast /grunnmursplast rundt hele huset.
Tørt og fint i kjeller siden da.

**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**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2016 TZT AS gravd rundt hele huset og grøft helt ned til spissen på tomten. Lagt ned drenrør, pukk/grus og duk i grøften. Tatt på knotteplast /grunnmursplast rundt hele huset. Kommunen gravde på begge sider av eiendommen i 2017-18 da ble det grøftet dypt på begge sider, slik at det ikke er noe problem med tilsig til tomten lengre.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TZT AS

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

**Beskriv feilen og omfanget**

Stikkontakt til Varmtvannsbereder(byttet til fast punkt) også kobling på selve VVB reparert, begge deler reparert av Gran Elektro AS

**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**

2006

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Solberg Elektro AS Elektrisk Trekt opp nye ledninger i eksisterende rør 1. og 2. etg + noe i kjeller, nytt sikringsskap, ny VVBereder. 2016 Gran Elektro AS fjernet alt overflødig elektrisk i kjeller, etter riving av diverse vegger. De la inn ekstra stikkontakt til vaskemaskin og endret til fast kobling av VVB. De så også over alt elektrisk i kjeller.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solberg Elektro AS

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

Tett i kum nede i hagen.
2017 Vitek AS rørfornying fra kjeller til ny kumme og videre til det kommunale vann/avløp. Kommunen la også inn nytt vannrør inn i huset samme tid.

**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**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2017 Vitek AS rørfornying fra kjeller til ny kumme og videre til det kommunale vann/avløp. Kommunen la også inn nytt vannrør inn i huset samme tid.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vitek 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

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Setningsskader i grunnmur ett par steder inne i kjeller, og ved mur ned til kjeller.
Usikker på om dette er 100 år gamle(fra huset var nytt i 1926) eller når det ble gravd rundt huset i 2016.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fjernet 4 stk vedovner for 20 år siden.
Fikk montert hette + avtrekksvifte på pipen.
Ikke godkjent for bruk i dag, da jeg har gitt melding om at skorstein ikke er i bruk.

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Antydning til meethull i bjelker på loft, ikke aktiv som jeg kan se. Kun minimalt omfang, ikke noe som går ut over styrke ell, slik jeg ser det.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

I kjeller var det antydning til sopp, før vi utbedret. I dag er det tørt og fint. 2016 TZT AS gravd rundt hele huset og grøft helt ned til spissen på tomten. Lagt ned drenrør, pukk/grus og duk i grøften. Tatt på knotteplast/grunnmursplast rundt hele huset.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 22842615**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Øystein Johnsen** | **2026-04-14** |

Identification

Øystein Johnsen

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

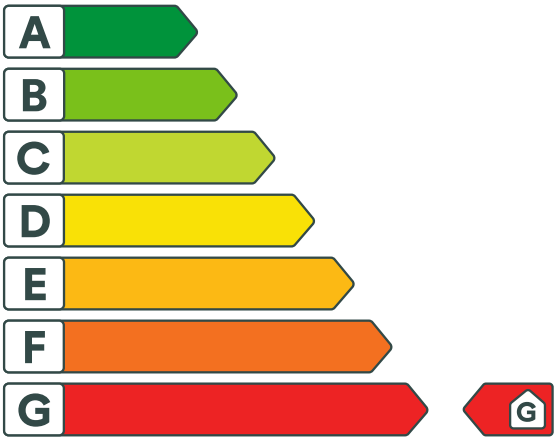
| | | |
|---|---|---|
| Øystein Johnsen | 14/04-2026<br>14:48:24 | BankID OIDC<br>High |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ibsens gate 38, 5053 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**03.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-290142** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139257715** |
| Gårdsnummer<br>**162** | Bruksnummer<br>**306** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1926** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**129,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**129,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**400,93 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**381,04 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**49 154 kWh** |

# Ibsens gate 38, 5053 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Ibsens gate 38, 5053 BERGEN

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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 23: 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.

## 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

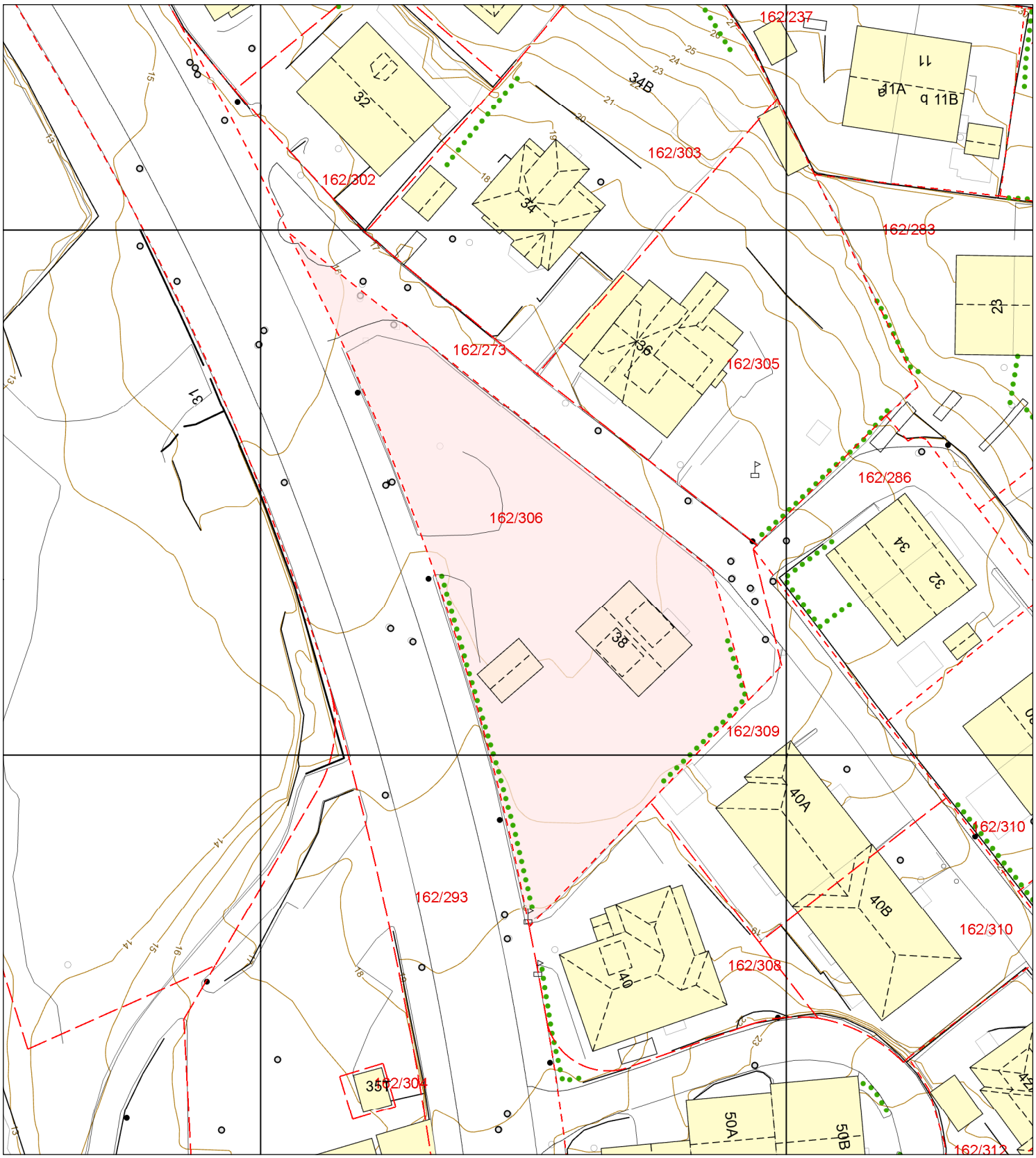
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/306/0/0
Adresse: Ibsens gate 38, 5053 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

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/306/0/0
Adresse: Ibsens gate 38, 5053 BERGEN

N




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

# Nabolagsprofil

Ibsens gate 38 - Nabolaget Krohnsminde - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Krohnsminde<br>Linje 20, 27, 530 | 3 min<br>0.2 km |
| Danmarks plass<br>Buss, trikk | 4 min<br>0.4 km |
| Danmarks plass<br>Linje 1 | 5 min<br>0.4 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 20 min<br>1.7 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 4 min<br>2.1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)<br>249 elever, 20 klasser | 5 min<br>0.3 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>73 elever, 6 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 20 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| St. Paul gymnas<br>270 elever | 14 min<br>1.2 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

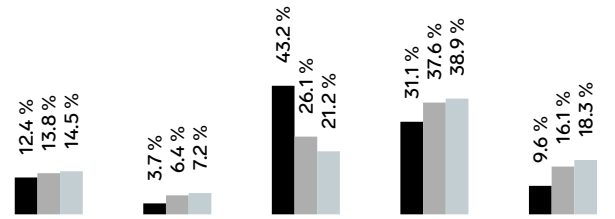
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Krohnsminde | 682 | 431 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...<br>74 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-5...<br>45 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kronen barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 9 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Danmarksplass | 4 min |
| Kiwi Jonas Lies Vei | 6 min |

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. Bybane
2. Egen bil
3. Sykkel

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

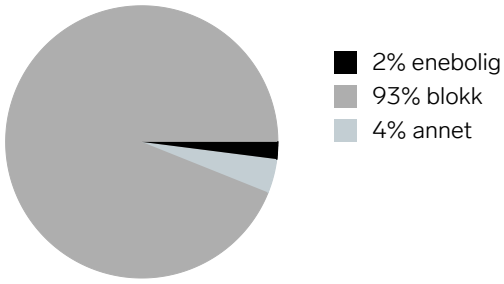
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Bergen yrkesskole<br>Aktivitetshall | 3 min<br>0.2 km | |
| Krohnsminde idrettsplass<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett | 3 min<br>0.2 km | |
| NEXT Danmarksplass | 5 min | |
| SATS Danmarksplass | 6 min | |

## Boligmasse



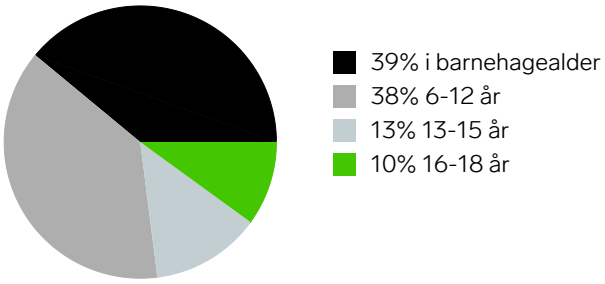

«Nærheten til både sentrum og byfjellene gjør at nabolaget kan være aktuelt for mange.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bergen Storsenter | 23 min |
| Vitusapotek Danmarksplass | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

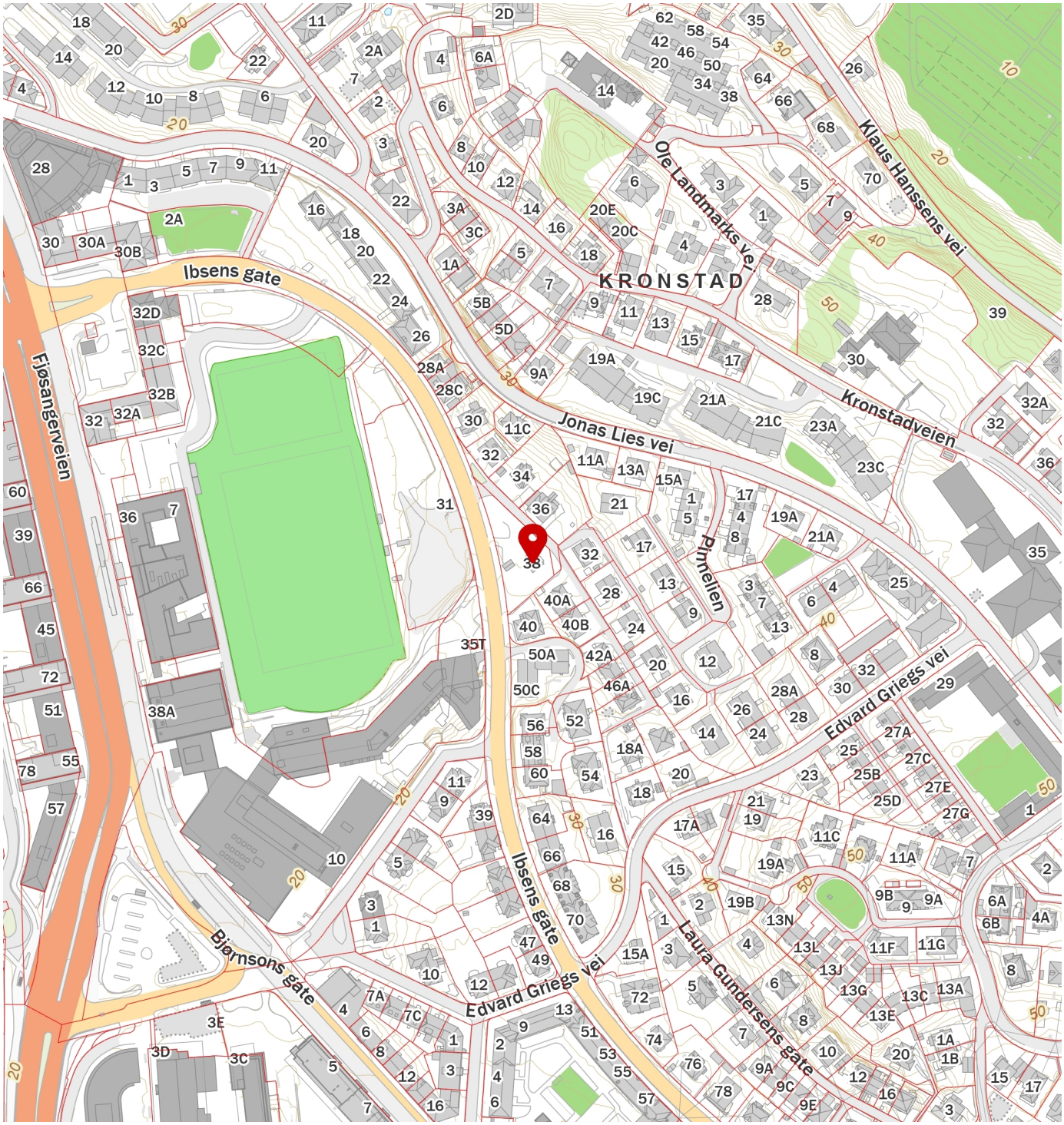



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 75% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1015.1 |
| Etablert dato | 05.10.1926 | Historisk oppgitt areal | 1015 |
| Oppdatert dato | 17.01.2026 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 162/306 |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Nymatrikulering | 05.10.1926 | | | 162/306 (1015) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6698862.71 | 298425.22 | 0 | Ja | 1015.1 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| JOHNSEN ØYSTEIN<br>F200368***** | Fester (F)<br>1/1 | Ibsens gate 38<br>5053 BERGEN | Bosatt (B) |
| BERGEN KOMMUNE<br>S964338531 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Postboks 7700<br>5020 BERGEN | |

## Adresse

### Vegadresse: Ibsens gate 38

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 5053 BERGEN | Kirkesogn | 07140102 Årstad |
| Grunnkrets | 212 Krohnsminde | Tettsted | 5001 Bergen |
| Valgkrets | 15 Gimle | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 139257715 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1926 |
| 2 | 139257723 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1957 |

### 1: Bygning 139257715: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1926

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 121 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 121 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 10.07.1925 | 09.04.2005 | |
| Tatt i bruk | 01.01.1926 | 01.01.1926 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Ibsens gate 38 | H0101 | 162/306 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 44 | 0 | 44 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 37 | 0 | 37 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 139257723: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1957*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 10 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 10 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

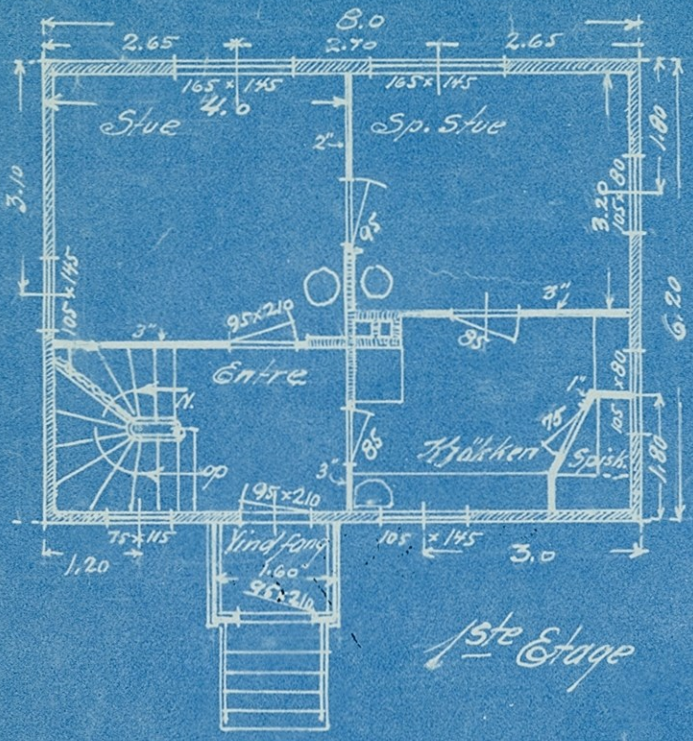
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 25.06.1956 | 09.04.2005 | |
| Tatt i bruk | 01.01.1957 | 09.04.2005 | |

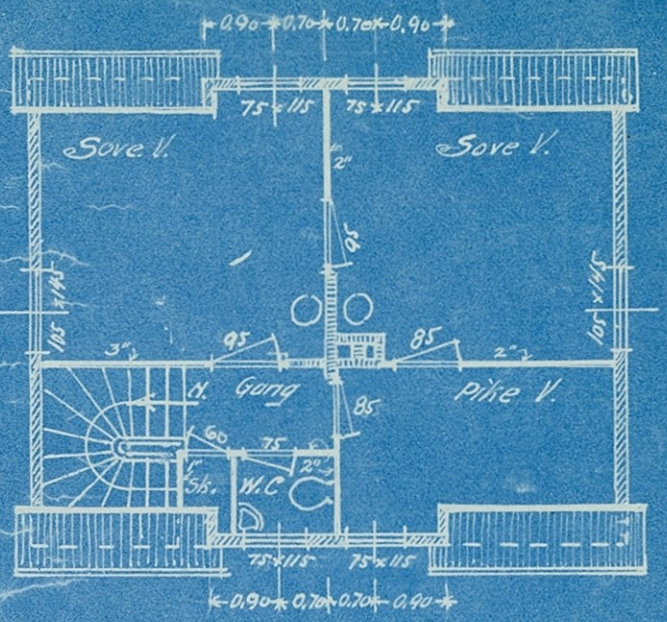
### *Bruksenheter*

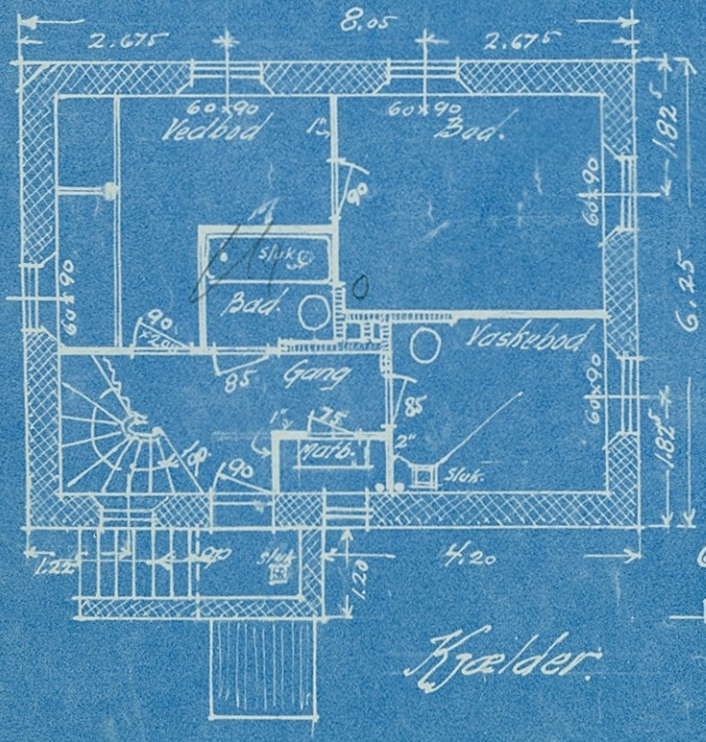
| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 162/306 | - | - | - | - | - |

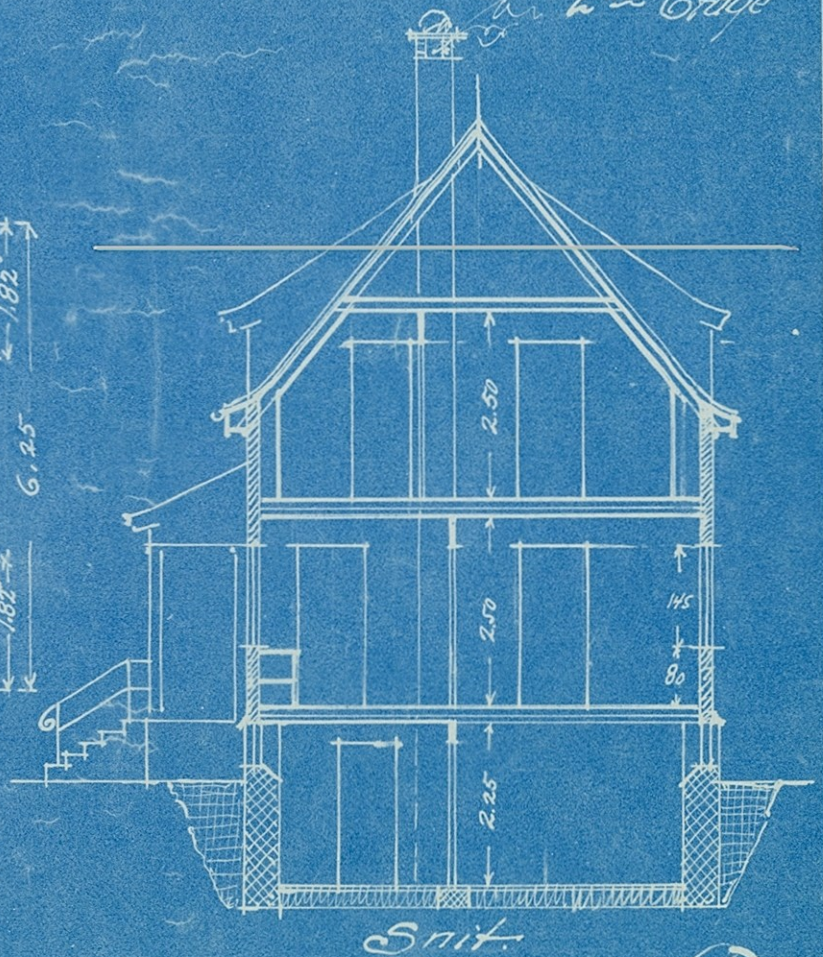
### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 10 | 10 | 0 | 0 | 0 |



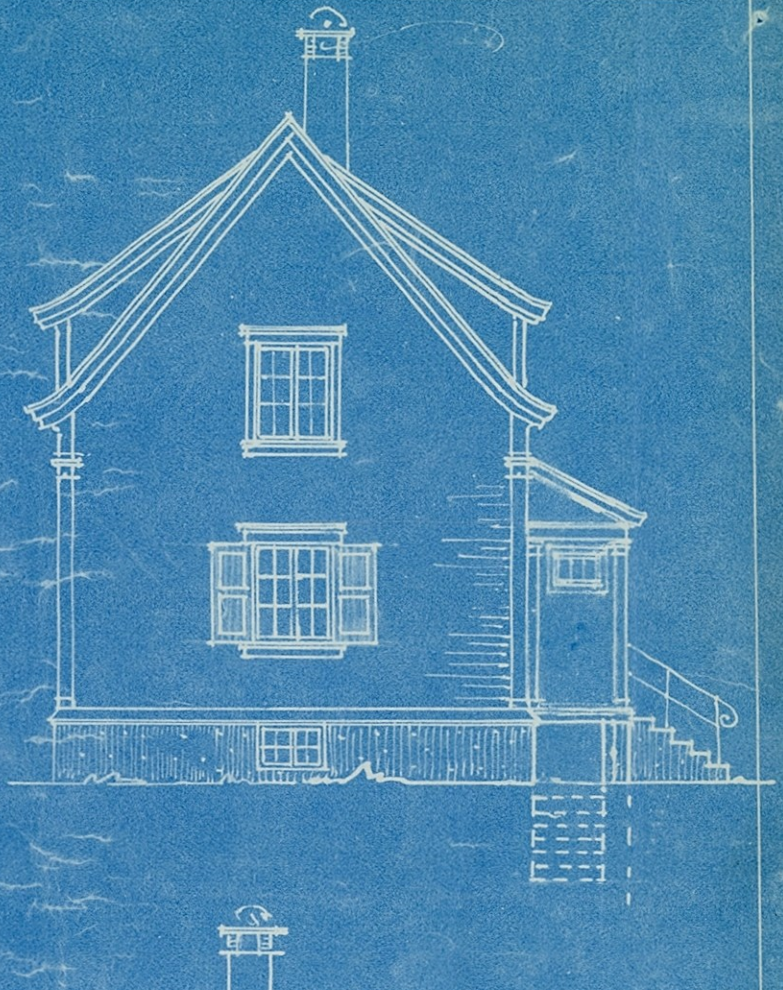

Enebolig for Jfr. Jens Jacobsen.

Planer & Snit – M=100.

1

D. Hvidtfeldt
Arkitekt







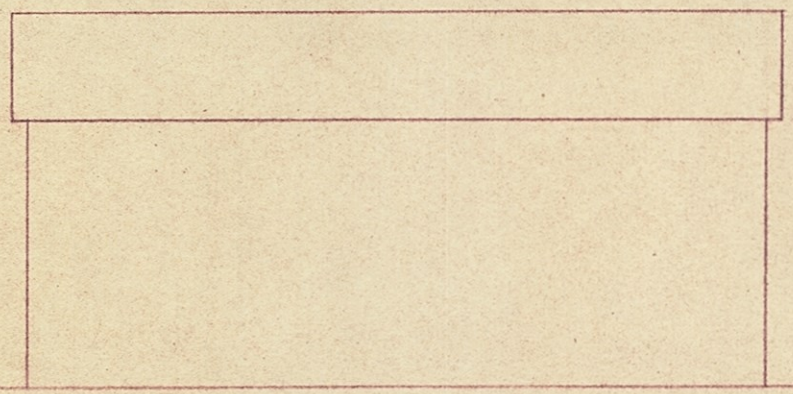


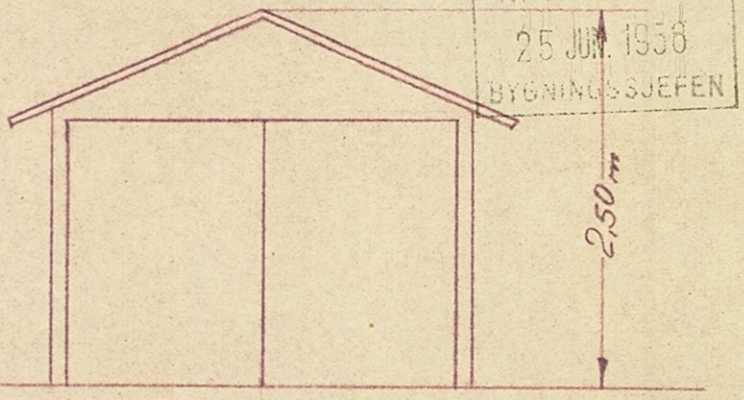
Enebolig. for Hr. Jens Jacobsen.

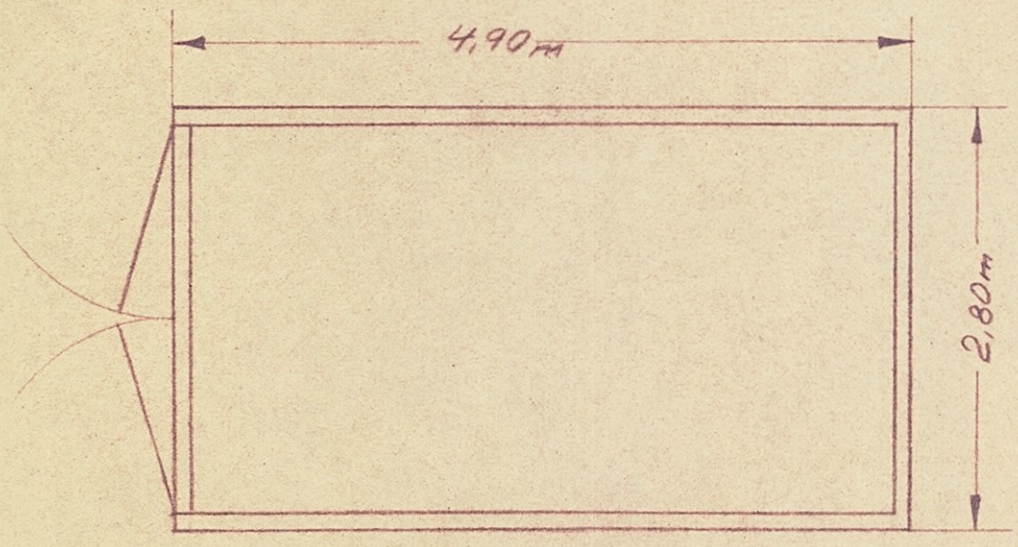
Facader. – M. 1:100

2

F. Schaudel
arkitekt






MOTT
12 JUL 1956
BYGNINGSINSPEKT

25 JUN. 1956
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 JUNI 1959 satte betingelser
BERGEN DEN 22 JUNI 1959
ATTESTERES

1:50

Garasje for Ibsensgt. 38
J. Jacobsen

Bergen, 4-4-56.
H. Jacobsen.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

# Attest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. Ibsens gate 38

at det av herr Jens Jacobsen v/ herr Kåre T. Jacobsen

under 25/6. 19 56 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

oppføring av midl. garasje.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Bergen den 18. nov. 1959.

Gebyr til kassen kr. 5.00.

er betalt over bankgiro

Bygningssjefens kontor den .....

for bygningssjefen

.....

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

J. M

.....

2000 9-58 HJR