Norsk takst

Tilstandsrapport

Enderekkehus/flermannsbolig

Svaneviksveien 5, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3412 **Eiendomsverdi ref nr:** DA3413

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

BANG TAKST AS Ingeniør & Takstmann

NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enderekkehus/flermannsbolig oppført over fire etasjer.
To balkonger, garasje og utvendig bod.

STANDARD
Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen 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
Svaneviksveien 5 ligger i bydelen Årstad i Bergen, i grunnkretsen Svaneviken. Eiendommen ligger sentralt til, med kort gangavstand til skole, barnehage, buss og bybane. Området har vært i utvikling, med nye bygg som kombinerer bolig og næring, samt restauranter, butikker og treningssenter. Det er få minutters gang til Brann Stadion, Haukelandshallen og Leaparken. Bybanestopp ligger like ved eiendommen, med kort kjøretid til Bergen sentrum. Høyskolen er innen gangavstand.

TOMT
Pent opparbeidet hage. En forhage skiller husets inngangsparti fra gaten. Boligen er et endehus, noe som gir tilleggsareal til hagen og atkomst til den nedre delen av eiendommen. Tomten er inngjerdet.

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 det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Garasje på egen tomt.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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 i murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt overflate. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:
Ytterdører i teak- og trekarmer med isolerglass.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.
Takrenner av sinkrenner med innvendig vinylbelegg.
Takrenner og nedløp i plast.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Loft:
2-roms leilighet med hovedsakelig nyere standard. Enkelt hybelkjøkken. Laminat på gulv, panel/plater på vegger og panel/plater i himling.

2. etasje:
3-roms leilighet med noe eldre overflater, kjøkken og bad. Rentbrennende ildsted med glassfront. Utgang til balkong mot nord fra stue. Parkett på gulv, malte plater/strukturtapet på vegger og takplater i himling.

1. etasje:
3-roms leilighet med noe eldre overflater og bad. Nyere kjøkken. Rentbrennende ildsted i stue. Utgang til balkong mot nord fra stue. Parkett på gulv, malte plater/strukturtapet
på vegger og takplater i himling.

Underetasje - Leilighet:
2-roms leilighet med nyere kjøkken og bad. Hovedsakelig nyere overflater. Laminat på gulv, malte plater/panel/strukturtapet på vegger og takplater i himling.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Underetasje - Fellesdel:
Fellesgang, teknisk rom, felles vaskerom og div. bodrom. Ett eldre bad (ikke i bruk).

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann- og avløpsrør av kobber.
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder på 297 liter. Egen bereder til loftsleilighet.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekabler i vindfang v/hovedinngang og leilighet i underetasje.
Rentbrennende ildsted i leilighet i 1. og 2. etasje.
ESWA-matter i gang i underetasje (ikke vært i bruk på flere år)

Arealer Gå til side

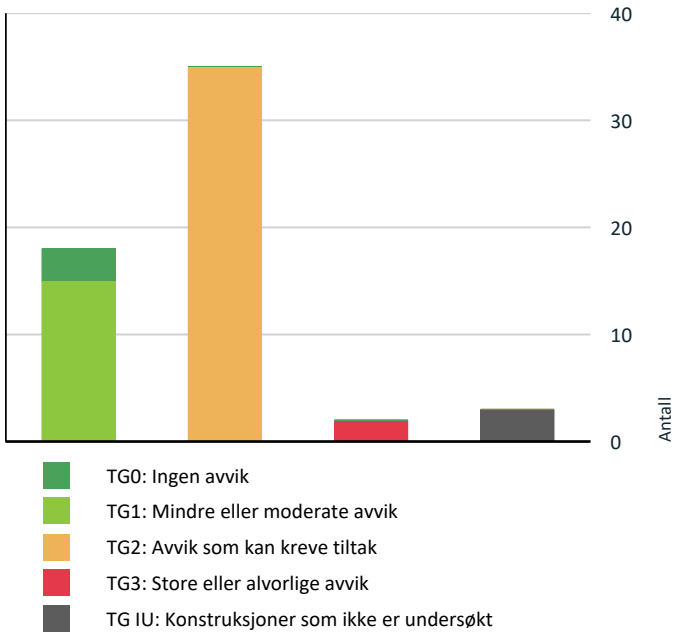
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

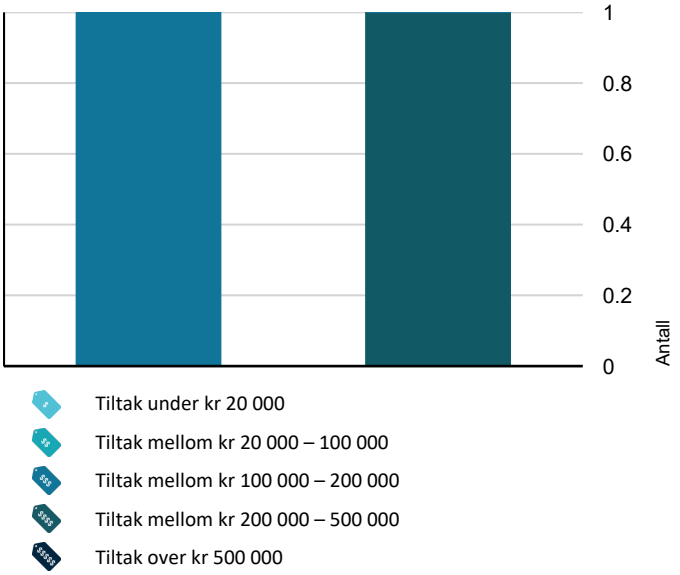
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet i 2. etasje var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Vurderinger i aktuell leilighet gjelder for observasjoner gjort på befaring i 2023, med spesifikt forbehold om eventuelle feil og mangler som kan ha oppstått i perioden frem til ny befaring 11.05.2026.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

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.

Enderekkehus/flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje - Fellesareal > Bad (3,4 m²) > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje - Fellesareal > Vaskerom (10,2 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 og usikkerhet knyttet til tettesjikt/sluk. 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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > 1. etasje - Leilighet 3 > Bad (2,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje - Fellesareal > Vaskerom (10,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Stedvise riss og sprekker i fasaden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon går stedvis mot undertak, noe som begrenser ventileringen.
• Noen fuktskjolder ved takgjennomføring.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Det ble registrert ett punktert vindu mot vest (blyglassvindu), samt et punktert takvindu i fellesgang. På grunn av vinduenes alder kan det også være øvrige vinduer med påbegynte punkteringer. Eldre vinduer har normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid.. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.
• Treg dør til vaskerom.

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.

• Varierende nivåforskjeller i boligen. Det ble målt opptil mellom 0-28 mm nivåforskjeller ved stikkontroller. Største nivåforskjeller ble målt i stue i 1. og stue i 2. etasje. Grunnet lagring, møblering m.m. på befaringsdagen, kan det forekomme skjevheter utover nevnte målinger.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Rennemerker fra sotluke.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er registrert forhøyet fuktnivå i undersøkt treverk i påført vegg mot tilbakefylt terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.
• Det er registrert punktvis mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Innvendig > Entrédører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Trege dører i underetasje og 1. etasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

• Irr på kobberrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Dels begrenset ventilering i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det er stedvise riss og sprekker i grunnmuren.

Kjøkken > Loft - Leilighet 1 > Stue/kjøkken (16,0 m²) > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > Loft - Leilighet 1 > Bad (4,2 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.

Våtrom > Loft - Leilighet 1 > Bad (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Loft - Leilighet 1 > Bad (4,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > Loft - Leilighet 1 > Bad (4,2 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 2. etasje - Leilighet 2 > Bad (2,2 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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.

• Svertesopp på silikonfuger.

Våtrom > 2. etasje - Leilighet 2 > Bad (2,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Våtrom > 2. etasje - Leilighet 2 > Bad (2,2 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2. etasje - Leilighet 2 > Kjøkken (9,7 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 2. etasje - Leilighet 2 > Kjøkken (9,7 m²) > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > 1. etasje - Leilighet 3 > Bad (2,2 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.

Våtrom > 1. etasje - Leilighet 3 > Bad (2,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Underetasje - Leilighet 4 > Bad (3,6 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.

• Mindre nivåforskjell til luke i gulv, med risiko for vanninntrenging ved lekkasje.

Våtrom > Underetasje - Leilighet 4 > Bad (3,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Våtrom > Underetasje - Leilighet 4 > Bad (3,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• En del slitasje på innredning.

Våtrom > Underetasje - Leilighet 4 > Bad (3,6 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje - Fellesareal > Bad (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Bygget er oppført etter eldre forskrifter, som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannceller (som skal hindre brannspredning i en gitt tid). Regelverket har ikke tilbakevirkende kraft, og det utløses derfor ingen krav til utbedring så lenge bygget er lovlig i bruk. Deler av dagens bruk er ikke omsøkt/godkjent. Det gjøres oppmerksom på at en oppgradering til dagens sikkerhetsstandard vil medføre betydelige kostnader.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS/FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen 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, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Forventet levetid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: 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.

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

Vurdering av avvik:
• 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.

• 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 i murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt overflate. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning.

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.

Forventet brukstid.
- Puss: ca. 30–60 år
- Maling: ca. 10–20 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Stedvise riss og sprekker i fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Sprekker og riss i fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på fasaden.

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:

• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon går stedvis mot undertak, noe som begrenser ventileringen.
• Noen fuktskjolder ved takgjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse. Isolasjon som ligger helt ut mot undertaket bør flyttes for å forbedre lufting.
• Fuktskjolder ved takgjennomføringer bør undersøkes nærmere og eventuelle lekkasjer utbedres for å unngå videre fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Loft:
Veluxvinduer med isolerglass i loftsetasjen.
Velux-vinduer fra 2013 i følge tidl. eier.
Eldre takvindu i trapperom.

3. etasje:
Malte vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1979.

Tilstandsrapport

2. etasje:
Malte vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1979. Blyvindu i stue. Nyere glass/profiler på vindu i soverom 2. Antatt 2010.

1. etasje:
Malte vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1979. Nyere glass i vindu mot vest i stue (2017).

1. etasje:
Malte vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1979. Nyere glass i gang (2021)

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:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Det ble registrert ett punktert vindu mot vest (blyglassvindu), samt et punktert takvindu i fellesgang. På grunn av vinduenes alder kan det også være øvrige vinduer med påbegynte punkteringer. Eldre vinduer har normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Eldre vinduer har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader. Punkterte vinduer bør prioriteres å skiftes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i teak- og trekarmer med isolerglass.

Dører av eldre årgang.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid.. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.
• Treg dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

•Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdørene for å forbedre isoleringsevne og vindtetting, da eldre dører ofte gir økt varmetap og risiko for trekk. Treg dør til vaskerom bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger på 1,8 m² hver i 1. og 2. etasje.

Balkongene er oppført i betongkonstruksjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

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. Det tas spesifikt forbehold om at boligen var utleid i sin helhet på befaringsdagen og derfor ikke klargjort/ryddet ifb. med befaring. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte avvik.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Det ble registrert opp til 28 mm høydeforskjell ved stikkmålinger. Største nivåforskjeller ble målt i stuer i 1. og 2. etasje.

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.

• Varierende nivåforskjeller i boligen. Det ble målt opptil mellom 0-28 mm nivåforskjeller ved stikkontroller. Største nivåforskjeller ble målt i stue i 1. og stue i 2. etasje. Grunnet lagring, møblering m.m. på befaringsdagen, kan det forekomme skjevheter utover nevnte målinger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovner med glassfront i leilighet i 1. og 2. etasje.

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

• Rennemerker fra sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipen, spesielt med tanke på rennemerker fra sotluken. Tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjer eller skader bør vurderes for å unngå risiko for røyk- eller sotlekkasje, samt redusert brannsikkerhet. På grunn av alderen på pipen bør det vurderes pipefornying på sikt eller etter behov.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll i påført vegg mot tilbakefylt terreng.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er registrert forhøyet fuktnivå i undersøkt treverk i påført vegg mot tilbakefylt terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.
• Det er registrert punktvis mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, ventilering eller utbedring av fuktsikring. Konsekvensen av forhøyet fuktnivå og mineralutslag er økt risiko for skjulte fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre skade på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har trolig krypkjeller under trebjelkelag i deler av underetasjen.

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper med spilerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Rekkverket bør festes forsvarlig for å sikre stabilitet og hindre fare for fallulykker. Mangelfullt festet rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig malte kompaktdører. Enkelte formpressede dører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Entrédører

Beskrivelse

3. etasje:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

2. etasje:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

1. etasje:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Underetasje:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Dører i underetasje og 3. etasje av nyere alder. Dører i 1. og 2. etasje av eldre årgang.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Trege dører i underetasje og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør utføres justering av trege dører i underetasje og 1. etasje for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

VÅTROM

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling med spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, benkeplate i laminat, speilskap m/belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og klaffeventiler på vegg.

Bad fra 2014 i følge tidl. salgsoppgaver.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk. Begrenset høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel medfører økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved større vannansamlinger.

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Ukjent tettesjikt.

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.

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

• 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.

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Naturlig ventilasjon gir treg luftutskifting, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte. For at en slik vifte skal fungere etter hensikten, forutsettes det tilstrekkelig tilluft til rommet (normalt sett er en luftespalte på 10 mm under døren tilstrekkelig).

LOFT - LEILIGHET 1 > BAD (4,2 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll i luke fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og klaffeventil på vegg.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

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.
- Svertesopp på silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.
- Det bør gjennomføres rengjøring og eventuelt utskifting av silikonfuger med svertesopp, for å hindre videre vekst av sopp og redusere risiko for fuktskader og dårlig innemiljø.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av eldre alder. Ukjent tettesjikt.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett 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:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- 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.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Naturlig ventilasjon gir treg luftutskifting, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte. For at en slik vifte skal fungere etter hensikten, forutsettes det tilstrekkelig tilluft til rommet (normalt sett er en luftespalte på 10 mm under døren tilstrekkelig).

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort kontroll via luke/sjakt bak dusjsonen.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusj med dusjgarityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad av ukjent alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• 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.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av eldre alder. Ukjent tettesjikt.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett 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:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• 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.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD (2,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (plankevegg/nabovegg mot dusjsonen).

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling med spotter.

Tilstandsrapport

Inneholder:
Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning,vvegghengt toalett og dusj med mosaikkvegg. El. varmekabler, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Bad fra 2013 i følge tidl. salgsoppgave.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

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.
- Mindre nivåforskjell til luke i gulv, med risiko for vanninntrenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk, da mindre nivåforskjell til sluk gir økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall til sluk for å redusere risiko for fuktskader. Det anbefalles å benytte dusjkabinett for å minimere fuktpåvirkning på overflater.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernssluk med smøremembran.

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:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

• 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.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• En del slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Naturlig ventilasjon gir treg luftutskifting, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte. For at en slik vifte skal fungere etter hensikten, forutsettes det tilstrekkelig tilluft til rommet (normalt sett er en luftespalte på 10 mm under døren tilstrekkelig).

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > BAD (3,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

UNDERETASJE - FELLESAREAL > BAD (3,4 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og i himling.

Dusj var frakoblet på befaringstidspunktet.

Bad av eldre årgang.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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 og usikkerhet knyttet til tettesjikt/sluk. 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
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE - FELLESAREAL > BAD (3,4 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

UNDERETASJE - FELLESAREAL > VASKEROM (10,2 M²)

TG 3 Generell

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 og usikkerhet knyttet til tettesjikt/sluk. 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
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE - FELLESAREAL > VASKEROM (10,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt,
ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Murvegger i rommet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LOFT - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN (16,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hybelkjøkken.

LOFT - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN (16,0 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og
nedfelt stålvask med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Belysning i overskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > KJØKKEN (9,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn
• Induksjonstopp

• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning fra 2016.

1. ETASJE - LEILIGHET 3 > KJØKKEN (9,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > KJØKKEN (6,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra med IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask m/oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.

Inneholder:
• Stekeovn med induksjonstopp
• Integrert oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator.

UNDERETASJE - LEILIGHET 4 > KJØKKEN (6,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Hovedstoppekran er på bad i hageleilighet.

Forventet brukstid:
- Kobberrør: 25-50 år

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

• Irr på kobberrør.

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.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Dels begrenset ventilering i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 80 liters varmtvannsbereder fra Ozo Hotwater, plassert i
skap på bad i leilighet 1.
Ukjent alder.

297 liters varmtvannsbereder fra Oso Hotwater, plassert under trapp i underetasjen.
Bereder fra 1989.

Merk:
Beredere er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom i underetasjen.
Egne strømskap i fellesgang.
Hovedsikring på 100A.
Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

BELYSNING
Vanlig belysning.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekabler i vindfang v/hovedinngang og leilighet i underetasje.
Rentbrennende ildsted i leilighet i 1. og 2. etasje.
ESWA-matter i gang i underetasje (ikke vært i bruk på flere år).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter overtakelse av boligen i 2023. Opplysninger under er innhentet ifb. tidligere eier sine opplysninger om utførte arbeider.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det var etter at loftsleilighet 2014/2015 og hageleilighet 2014 ble oppgradert også med el anlegg.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Oppgradering av el inntak og målearraangement i teknisk rom ble gjort i 2006. (Da la også BKK inn ny inntakskabel.)
   Utført av A/S Korsvold elektro.

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn 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 ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. Anlegg av varierende/eldre alder.

    Deler av anlegget kan være av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

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

Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport

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 sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.
- Det vil være naturlig å etablere utvendig fuktsikring ved utskifting av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

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:
- Det er stedvise riss og sprekker i grunnmuren.

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. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er opplyst at utvendige avløpsrør til boligen nylig er oppgradert.

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

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Bygget er oppført etter eldre forskrifter, som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannceller (som skal hindre brannspredning i en gitt tid). Regelverket har ikke tilbakevirkende kraft, og det utløses derfor ingen krav til utbedring så lenge bygget er lovlig i bruk. Deler av dagens bruk er ikke omsøkt/godkjent. Det gjøres oppmerksom på at en oppgradering til dagens sikkerhetsstandard vil medføre betydelige kostnader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget evt. avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger av mur- og bindingsverk. Ytterkledning med stående og liggende trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takstein av av tegl.

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

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Fundamenter i betongkontruksjon.
Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.
Pulttak med tresperrer. Taktekking med takshingel.

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

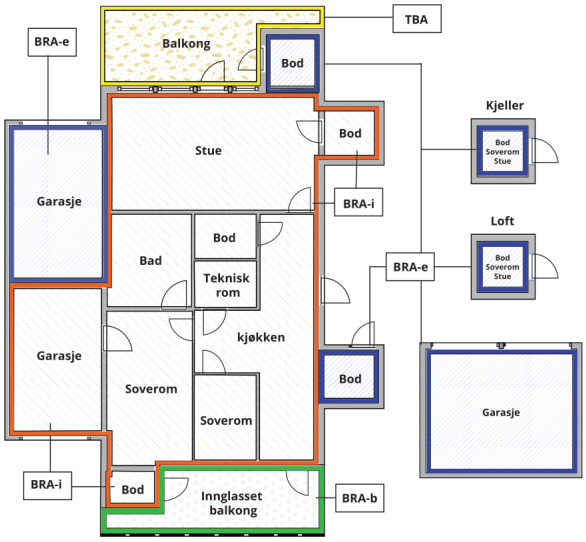
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus/flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft - Leilighet 1	47			47	
Loft- Fellesareal	4			4	
2. etasje - Leilighet 2	68			68	2
2. etasje - Fellesareal	8			8	
1. etasje - Leilighet 3	68			68	2
1. etasje - Fellesareal	12			12	
Underetasje - Leilighet 4	40			40	
Underetasje - Fellesareal	33			33	
SUM	**280**				**4**
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft - Leilighet 1	Stue/kjøkken (16,0 m²), bad (4,2 m²), soverom 1 (12,1 m²), soverom 2 (12,6 m²)		
Loft- Fellesareal	Trapperom (4,3 m²)		
2. etasje - Leilighet 2	Gang (6,3 m²), bad (2,2 m²), soverom 1 (8,8 m²), soverom 2 (12,2 m²), stue (25,4 m²), kjøkken (9,7 m²)		
2. etasje - Fellesareal	Trapperom (7,5 m²)		
1. etasje - Leilighet 3	Gang (6,3 m²), bad (2,2 m²), soverom 1 (8,9 m²), soverom 2 (12,4 m²), stue (25,7 m²), kjøkken (9,4 m²)		
1. etasje - Fellesareal	Trapperom (7,5 m²)		
Underetasje - Leilighet 4	Stue (17,8 m²), soverom (8,9 m²), bad (3,6 m²), kjøkken (6,4 m²), gang (2,6 m²)		
Underetasje - Fellesareal	Gang (5,7 m²), bad (3,4 m²), vaskerom (10,2 m²), teknisk rom (2,2 m²), bod (4,7 m²), kott (2,9 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet på loft.
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,8 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 4,8 m² av bruksarealet i underetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Takhøyde på loft ble målt til ca. 2,43 meter (målt i stue).
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,42 meter (målt i stue).
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,46 meter (målt i stue).
Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,36 meter (målt i stue i leilighet).

SPESIELT FOR DETTE OPPDRAGET
Trapperom mellom etasjene/rommene er inkludert i rapporten som BRA-i. I henhold til NS-3940:2023 skal ikke "fellesarealer" oppgis som en del av BRA-i. Likevel er dette arealet inkludert, ettersom bygningen ikke er seksjonert eller oppdelt i andeler/aksjer, og skal selges som en enhet. I rapporten er trapperom definert som et internt trapperom snarere enn et fellesareal, ettersom boligen består av interne leiligheter og skal selges som én samlet enhet. NS-3940:2023 er ikke eksplisitt tilpasset denne typen boliger, og vurderingene som fremkommer i rapporten er dermed basert på en skjønnsmessig vurdering. Det presiseres at ved endring av boligens bruk eller seksjonering, kan også arealene endres i henhold til gjeldende regelverk og krav til oppmåling. Pga. romutforming i boligen, skjeve gulv m.m., tas det spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav.

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. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

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.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Kjeller og loft er innredet i senere tid i følge opplysninger fra tidl. salgsoppgave. Bruken er ikke omsøkt. Merk at øvrige deler av byggesak ikke er kontrollert, med spesifikt forbehold om evt. annen bruk som ikke er godkjent.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje			19	19	
SUM			**19**		
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (19,0 m²)	

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (6,3 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	156		0	254 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svaneviksveien 5

Hjemmelshaver
Kaldheim Invest AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	11.05.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	11.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	11.05.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	Intern revisjon

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/DA3413

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

Svaneviksveien 5, 5063 BERGEN

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svaneviksveien 5	Svaneviksveien 5	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Kaldheim, Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Fikset avløpsrør fra huset til ut til offentlig avløpskumme. Dette ble pålagt av Bergen Kommune

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**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Førte inn en form for plastrør som ble blåst opp og herdet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Erik Kaldheim	**2026-05-19**

Identification

Erik Kaldheim

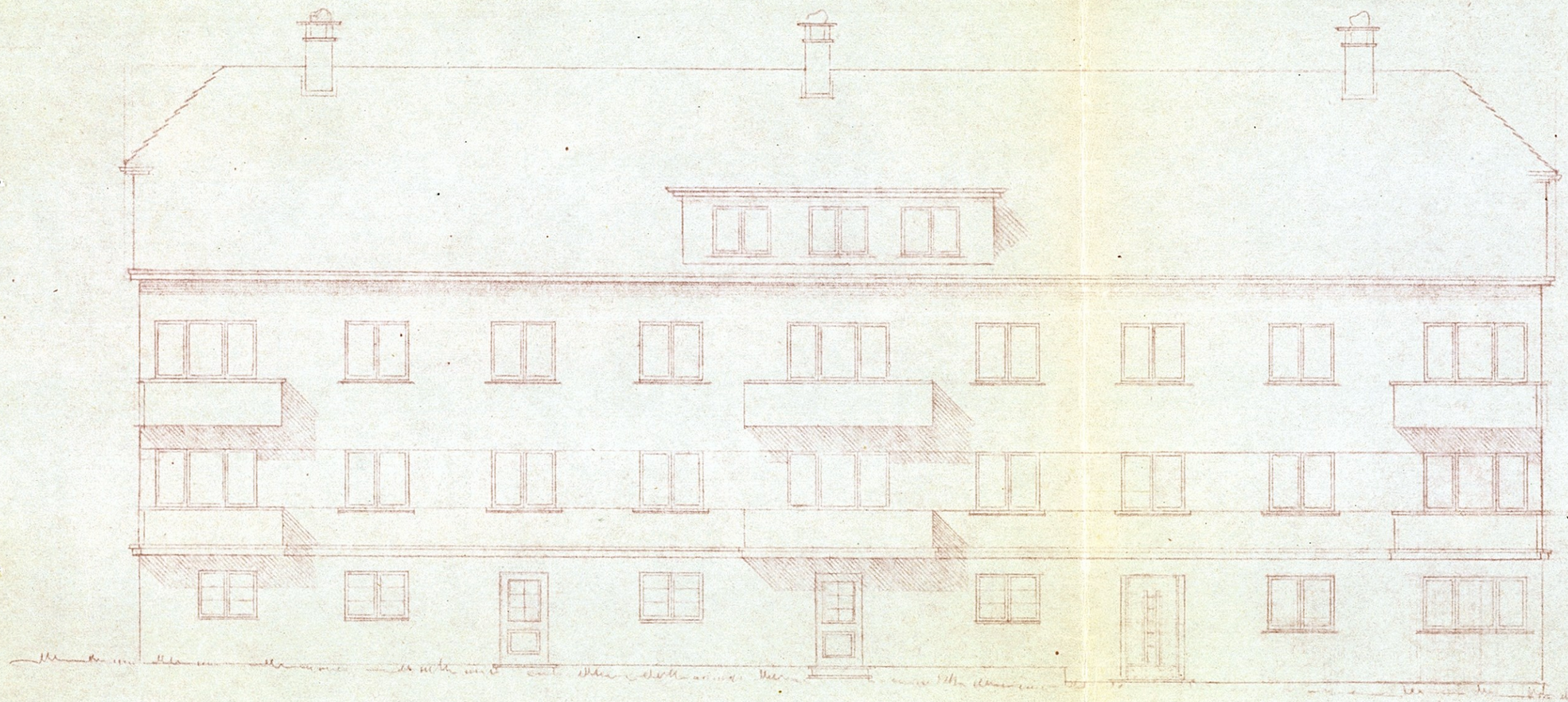
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Erik Kaldheim	19/05-2026 15:48:08	BankID OIDC High

MOTTATT
19 JAN 1949
BYGNINGSINSPEKT

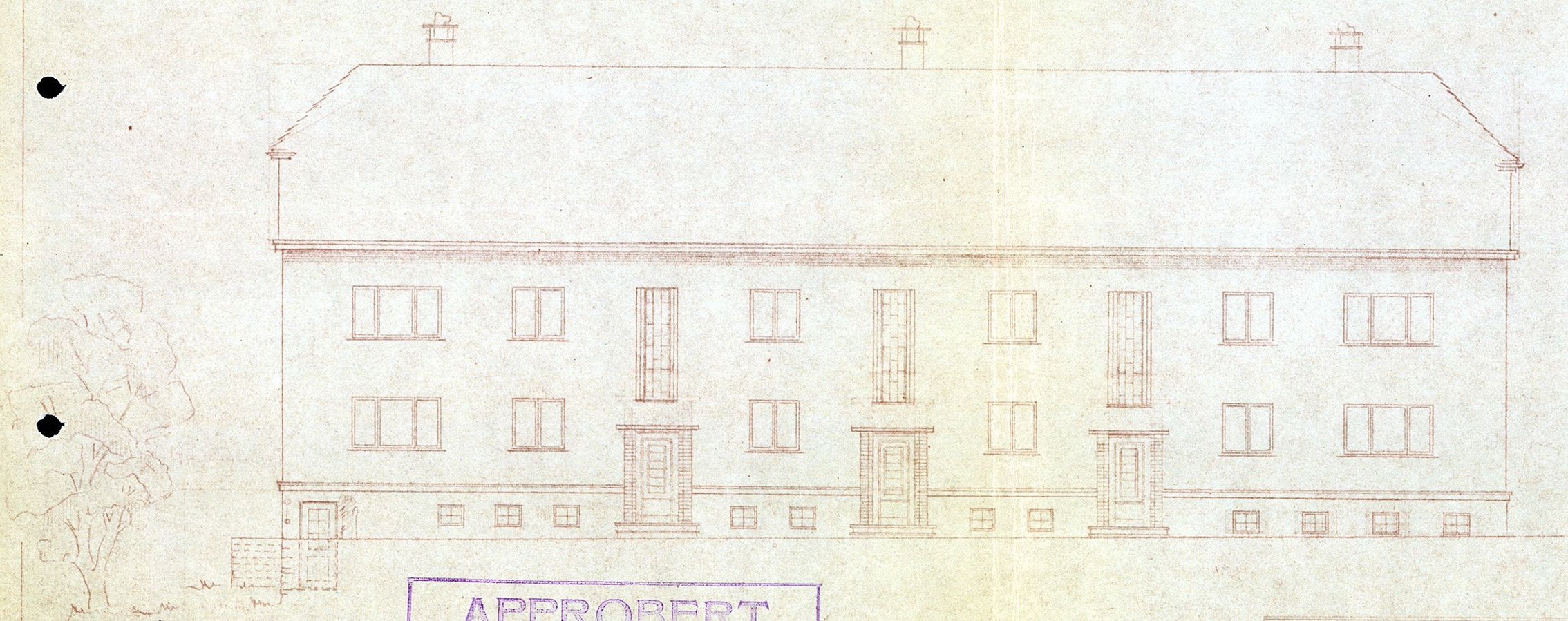


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 29/9-1948 satte betingelser
BERGEN DEN 19/10-1948
ATTESTERES

BOLIGBYGG
FOR SVANEVIKSVEI 1-3-5
FASADE MOT NORD MÅL 1:100
BERGEN I JUNI 1948
ARKITEKT M.N.A.L.

BLAD 10

MOTTATT
19 JAN. 1949
BYGNINGSINSPEKT



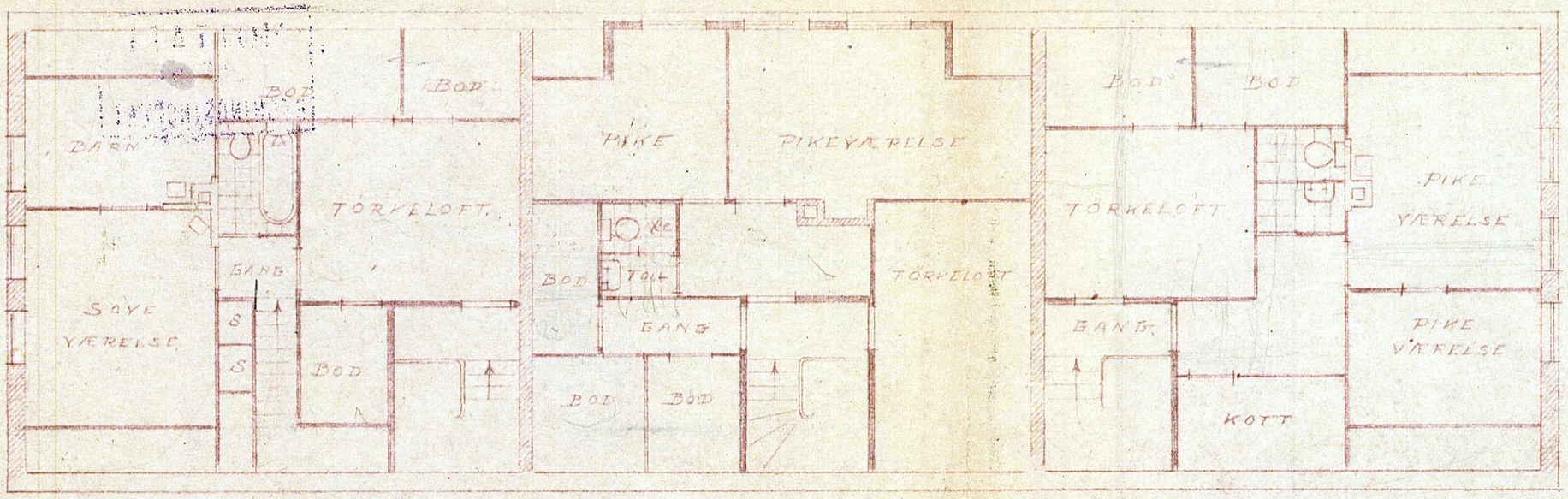
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på do i skriv av 29/9-1948 satte betingelser
BERGEN DEN 19/10 1949
ATTESTERES

BOLIGBYGG
FOR SVANEVIKSVEI 1-3-5
FASADE MOT SYD MÅL 1:100
BERGEN I JUNI 1948
ARKITEKT M.N.A.L.

BLAD 11

MOTTATT
19 JAN 1949
BYGNINGSINSPEKT

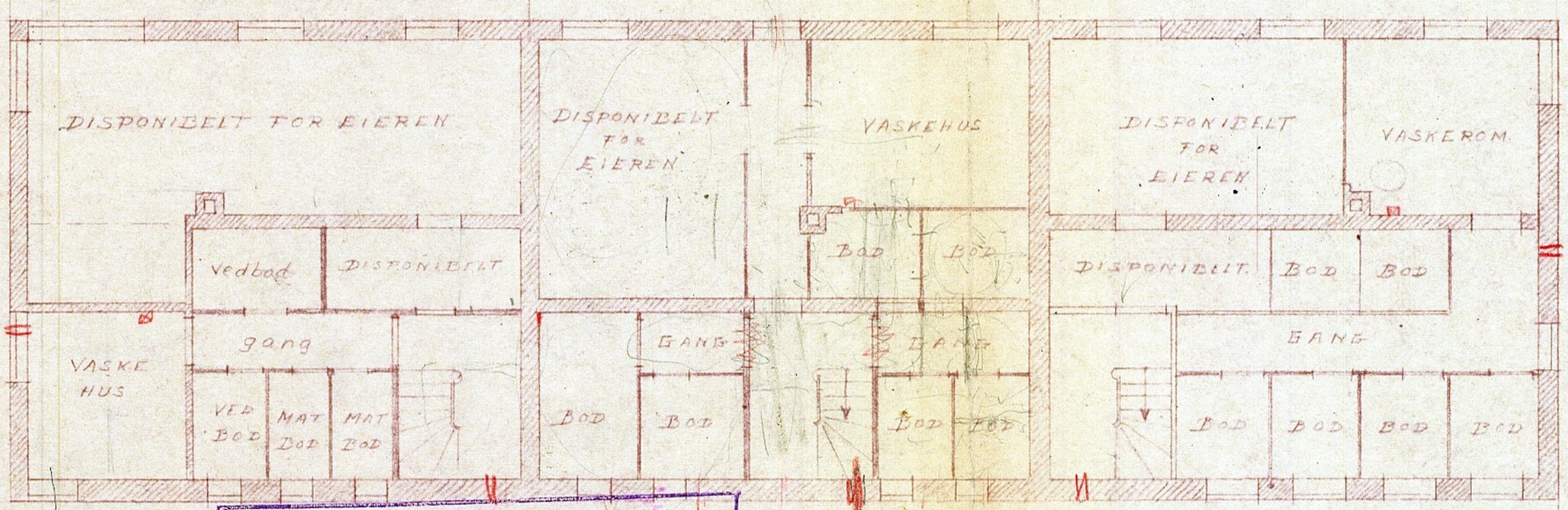
LOFT



29,10

9,75 9,60 9,75

9,10



83 · 9.2 · 76 m²

KJELLER.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 29/9 1948 satte betingelser
BERGEN DEN 13/10 1949
ATTESTERES

BOLIGBYGG
FOR SYANEVIKSVEI 1-3-5
KJELLER OG LOFT MÅL 1:100
BERGEN I JUNI 1948 Rev Jan 1949
ARKITEKT M.N.A.L. BLAD 8

MOTTATT
19 JAN 1949
BYGNINGSINSPEKT

8,4 · 9,30 = 78

78

2 ETASJE

1 ETASJE

9,70 | 9,60 | 9,70

29,00

8,00

Tenbetong brannvegg m/isolasjon.

Tenbetong brannvegg m/isolasjon.

1st eng hultmur

ALTAN

SPISESTUE

KJØKKEN

SOVEVÆRELSE

ENTRE

STUE

BARN

GANG

SOVE-VÆRELSE

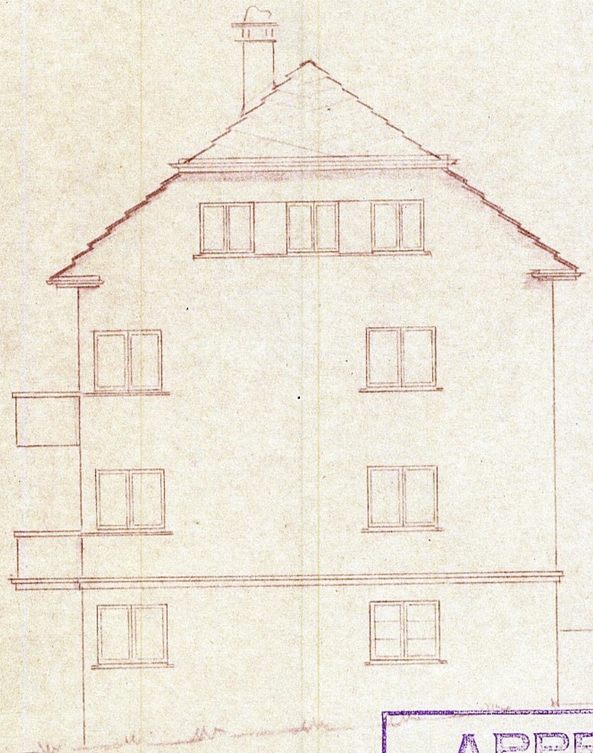
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 29/9-1948 satte betingelser
BERGEN DEN 19/10-1949
ATTESTERES

BOLIGBYGG
FOR SVANEVIKSVEI 1-3-5
1. OG 2. ETASJE MÅL 1:100
BERGEN 1 JUNI 1948
ARKITEKT MNAL

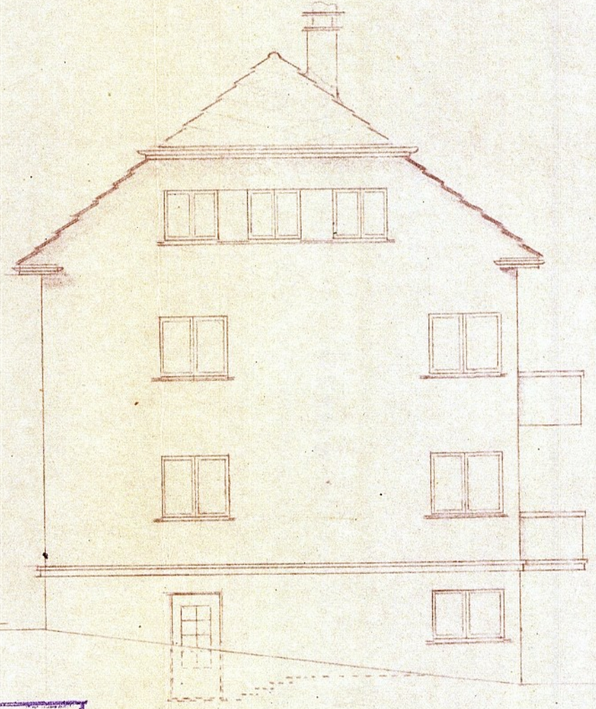
BLAD 7

5,9 · 9.3 = 54 Hus 1 og 5
6
Loft Hus 3 60

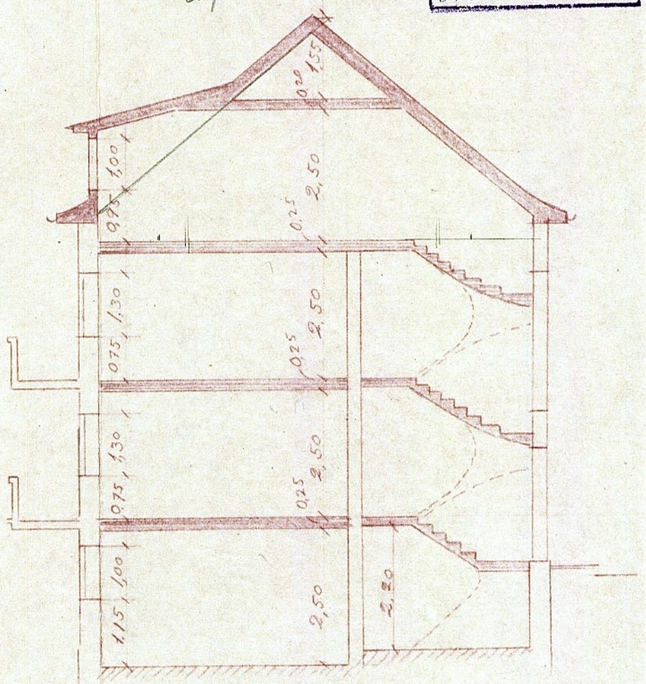
MOTTATT
19. JAN. 1949
BYGNINGSINSPEKT



MOT VEST.



MOT ØST



SNITT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 29/9-1948 satte betingelser
BERGEN DEN 19/10-1949.
ATTESTERES

BOLIGBYGG
FOR SYANEVIKSVEI 1-3-5
SNITT-FASADER MÅL 1:100
BERGEN I JUNI 1948 Rev januar 1949.
ARKITEKT M.N.A.I.

BLAD 9

NR.5.

NR.3.

HUSL IV

HOVED-
INNGANG

GARASJE

HAGE

3000

1850

PLANLAGT
VINDFANG

HAGE

BETONGKANT M/ GJERDE

2200

PORT

FORTAU

O.K. GRUNNPLAN FORAN
HUS. MOT SYD

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
832505 -7 NOV. 83

SVANEVIKSVEI 5
MINDE

MÅL 1:50

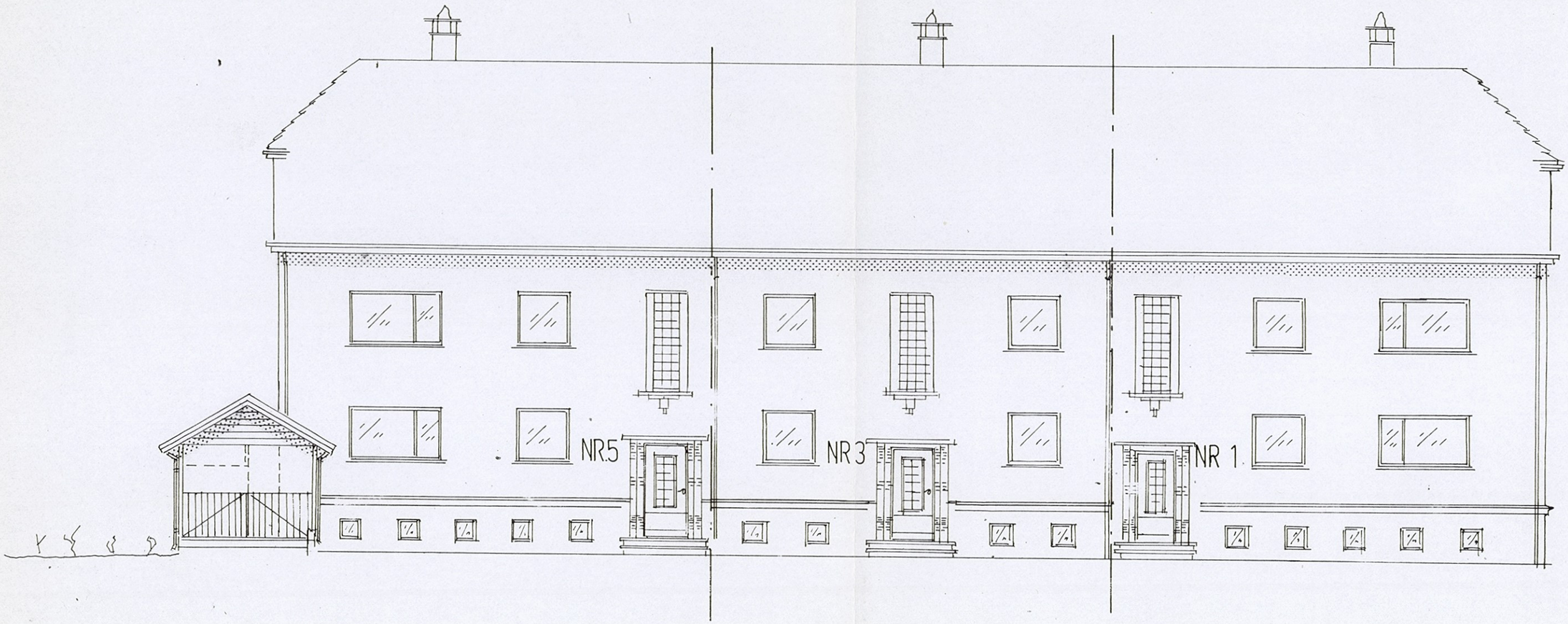
DATO 1.11.83

SIGN.

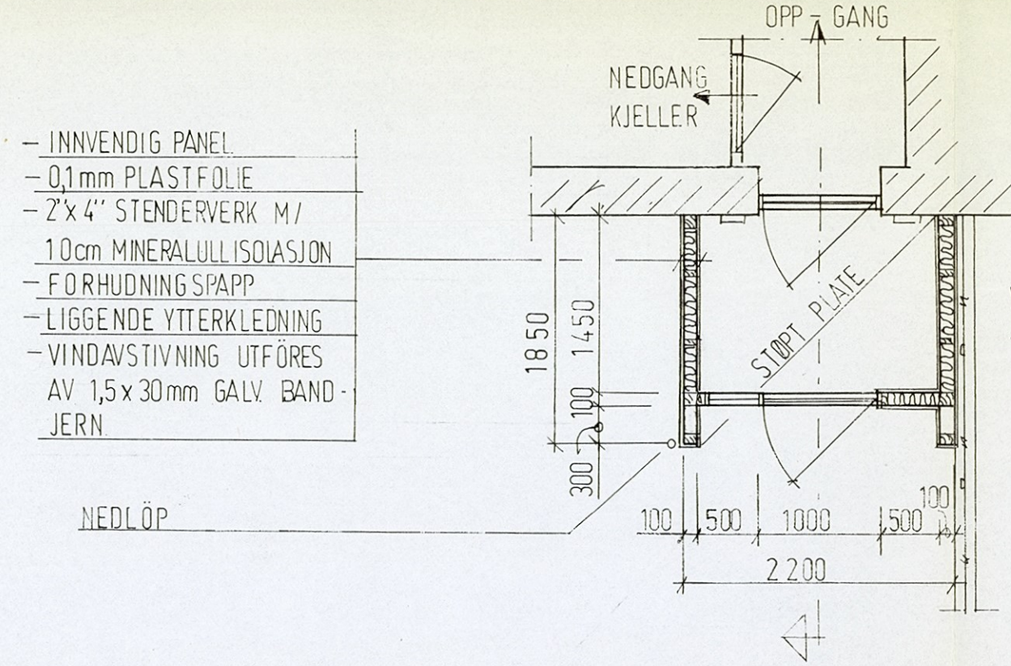
PLASSERING AV VINDFANG
PLAN

TEGN.NR. 02

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S. NR. 832505
-7 NOV. 83

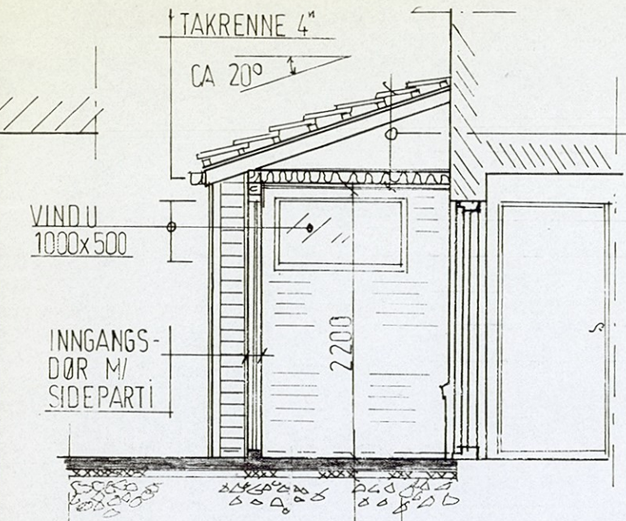


SVANEVIKSVEI 5,3,1 MINDE	MÅL 1:100	DATO 1.11.1983 SIGN.
NÅVÆRENDE FASADER MOT SYD		TEGN.NR. 01



- INNVENDIG PANEL
- 0,1 mm PLASTFOLIE
- 2"x 4" STENDERVERK M/ 10 cm MINERALULLISOLASJON
- FORHUDNINGSPAPP
- LIGGENDE YTTERKLEDNING
- VINDAVSTIVNING UTFÖRES AV 1,5 x 30 mm GALV. BAND-JERN

PLAN O.K. SOKKEL



- TAKSTEIN (RØD)
- TAKLEKTER 30 x 48 mm
- SLØYFER 13 x 25 mm
- UNDERLAGSPAPP 1 LAG
- BORDTAK 15 x 120 mm
- SPERRER 48 x 198 mm
- MINERALULLISOLASJON 15 cm
- PLASTFOLIE
- INNV. KLEDNING

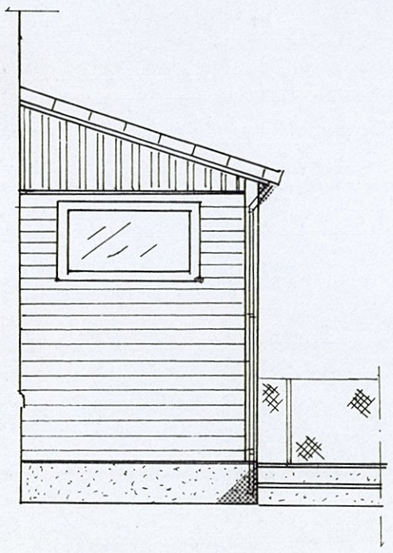
BETONGFUNDAMENT t=80mm
PLASTFOLIE 0,1mm
MARKISOLASJON 50mm

STEINFYLLING

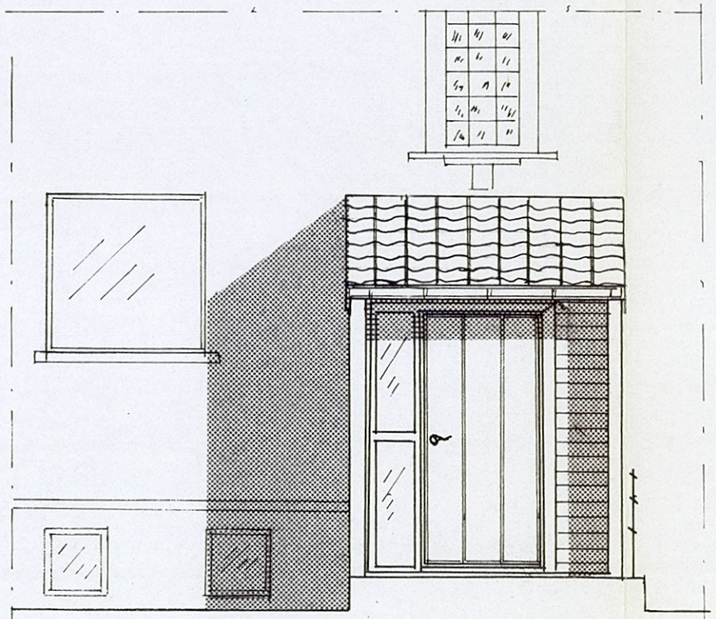
SNITT A

BYGGET BEISES UTVENDIG TO STRØK

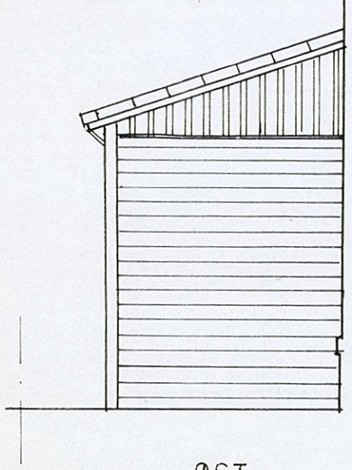
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S. NR. 832505
-7 NOV. 83



VEST



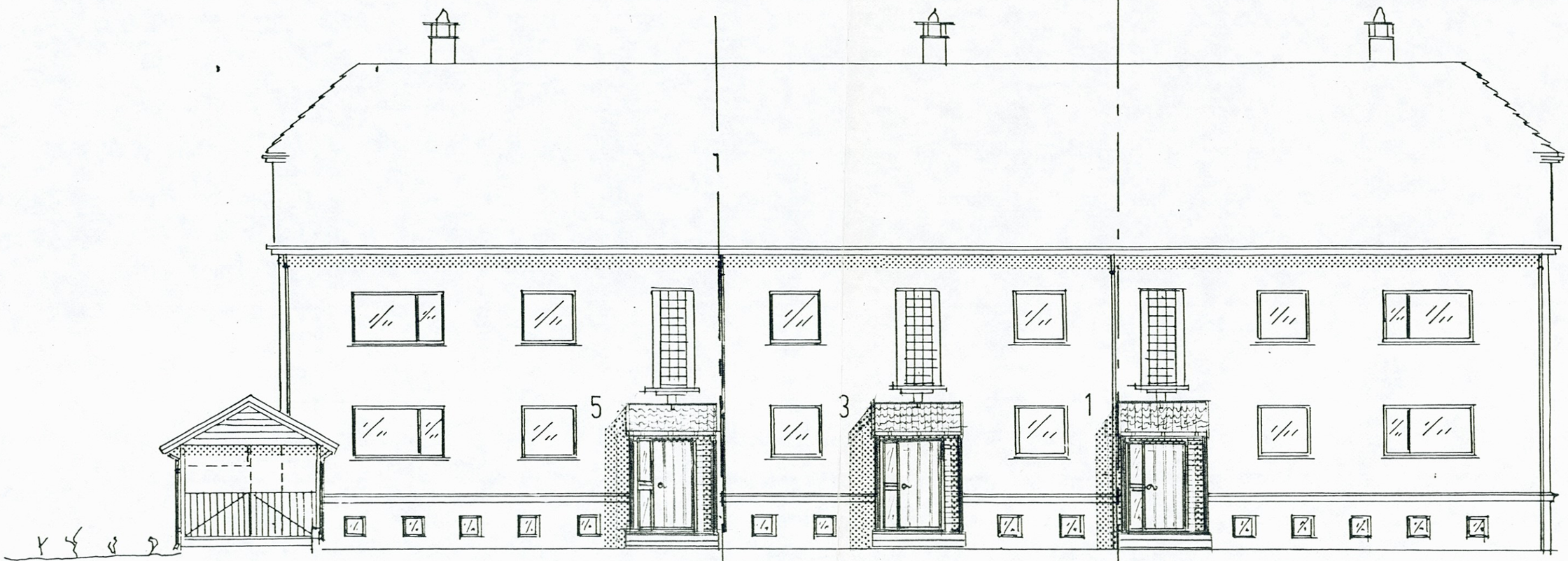
SYD



ØST

SVANEVIKSVEI 5 MINDE	MÅL 1:50	DATO 1.11.1983 SIGN. Sverre Ruebotten
VINDFANG FASADER PLAN OG SNITT		TEGN. NR. 03

UTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S. NR. 832505 -7 NOV. 83



SVANEVIKSVEI 5-3-1
MINDE

FASADE MOT SYD
VED VINDFANG PÅ ALLE HOVEDINNGANGER

MÅL 1:100

DATO 1.11.83

SIGN

TEGN NR. 04

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 1, Svaneviksveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 28. 2.- 1948 fra hr. Harald Hansen v/arkt. Sverre Losnedahl approberte byggeforetagende: 2- etasjes murhus med beboelse på loft er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	gassklekoker	4. etg.		8. etg.	
1. etg.	1 kamin	5. „		9. „	
2. „	1 -"-	6. „		10. „	
3. „		7. „		11. „	

Dessuten elektrisk bad, elektrisk koking.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 21. januar 1958

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 23/1- 1958

Tom Doran s.

bygningssjef

Sendes Harald Hansen
23/1-58

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 3, Svaneviksveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 28. 2.- 1948 fra hr. Eivind Jensen v/arkt. Sverre Losnedahl approberte byggeforetagende:

2- etasjes murhus med beboelse på loft er lovlig.
Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	1 gassklekoker	4. etg.		8. etg.	
1. etg.	1 kamin	5. „		9. „	
2. „	1 -"-	6. „		10. „	
3. „		7. „		11. „	

Dessuten elektrisk bad, elektrisk koking.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 21. januar 1958

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 23/1- 1958

Sendes Eivind Jensen
23/1-58.

Trom Dorum s.

bygningssjef

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5, Svaneviksveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 28. 2.- 1948 fra hr. Olger Mjåtvedt v/arkt. Sverre Losnedahl

approberte byggeforetagende:

2- etasjes murhus med beboelse på loft er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	1 gasskleko-ker	4. etg.		8. etg.	
1. etg.	1 kamin	5. „		9. „	
2. „	1 -"-	6. „		10. „	
3. „		7. „		11. „	

Dessuten elektrisk bad, elektrisk koking.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 21. januar 19 58

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 23/1 - 1958

Tom Dorum s.
bygningssjef

Sendes Olger Mjåtvedt
23/1-58.

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

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	254
Etablert dato	22.06.1949	Historisk oppgitt areal	254
Oppdatert dato	22.09.2025	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	159/156
Sammenslåing Sammenslåing	19.07.1985	P 203/13		1201-159/935 (-13), 159/156 (13)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	22.06.1949	P 203/13		159/156 (241)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6698011.45	298656.43	0	Ja	254	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALDHEIM INVEST AS S999594980	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandeidvegen 363 5585 SANDEID	

Adresse

Vegadresse: Svaneviksveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5063 BERGEN	Kirkesogn	07140103 Fridalen
Grunnkrets	303 Svaneviken	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	15 Gimle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	139221001		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1949
2	139221028		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 139221001: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	289
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	289
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	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1949	01.01.1949	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svaneviksveien 5	H0101	159/156	0	0	0	0	
Bolig	Svaneviksveien 5	K0101	159/156	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	54	0	54	0	0	0
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	1	76	0	76	0	0	0

2: Bygning 139221028: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
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
Tatt i bruk		05.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	159/156	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

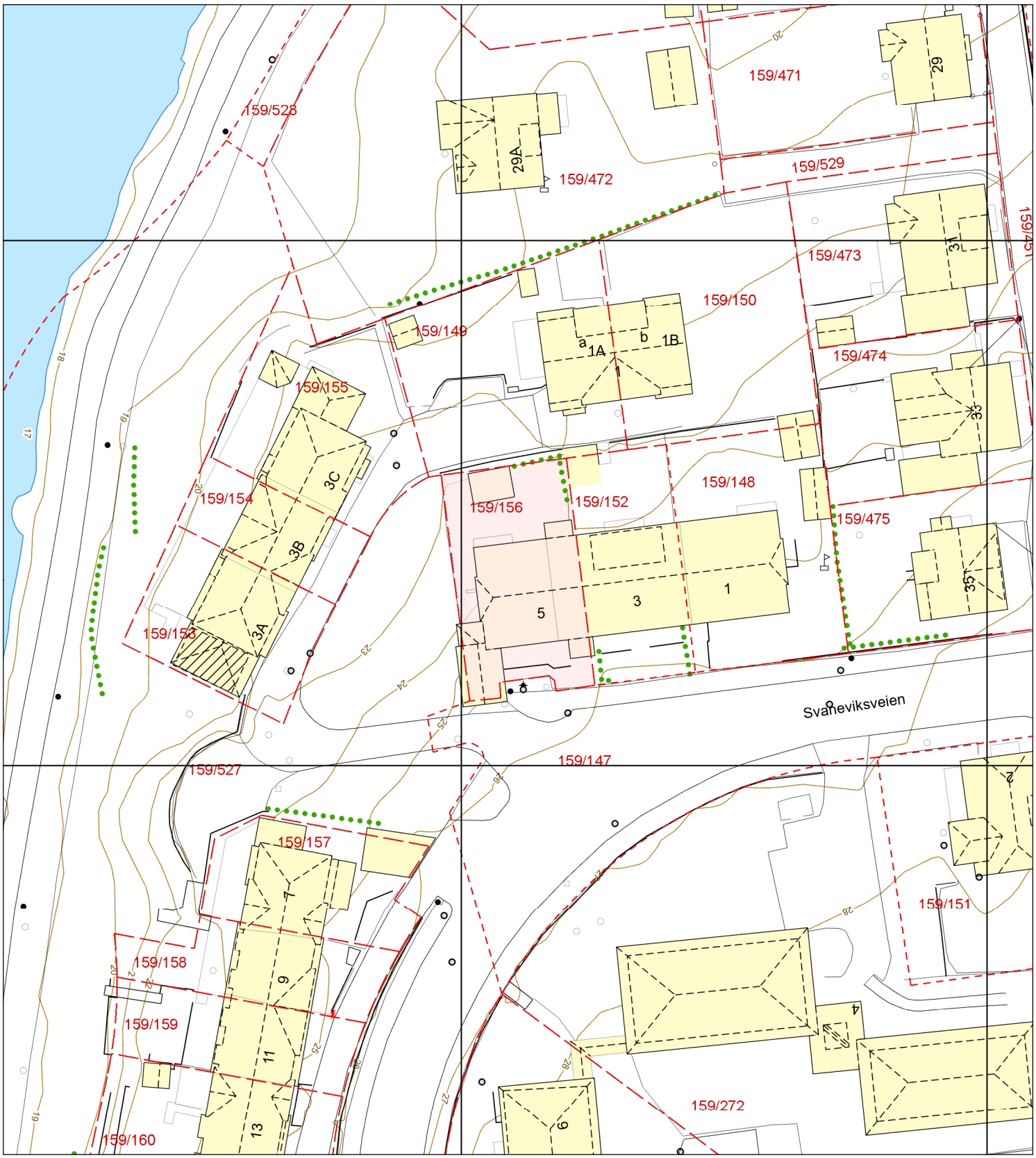
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/156/0/0
Adresse: Svaneviksveien 5, 5063 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

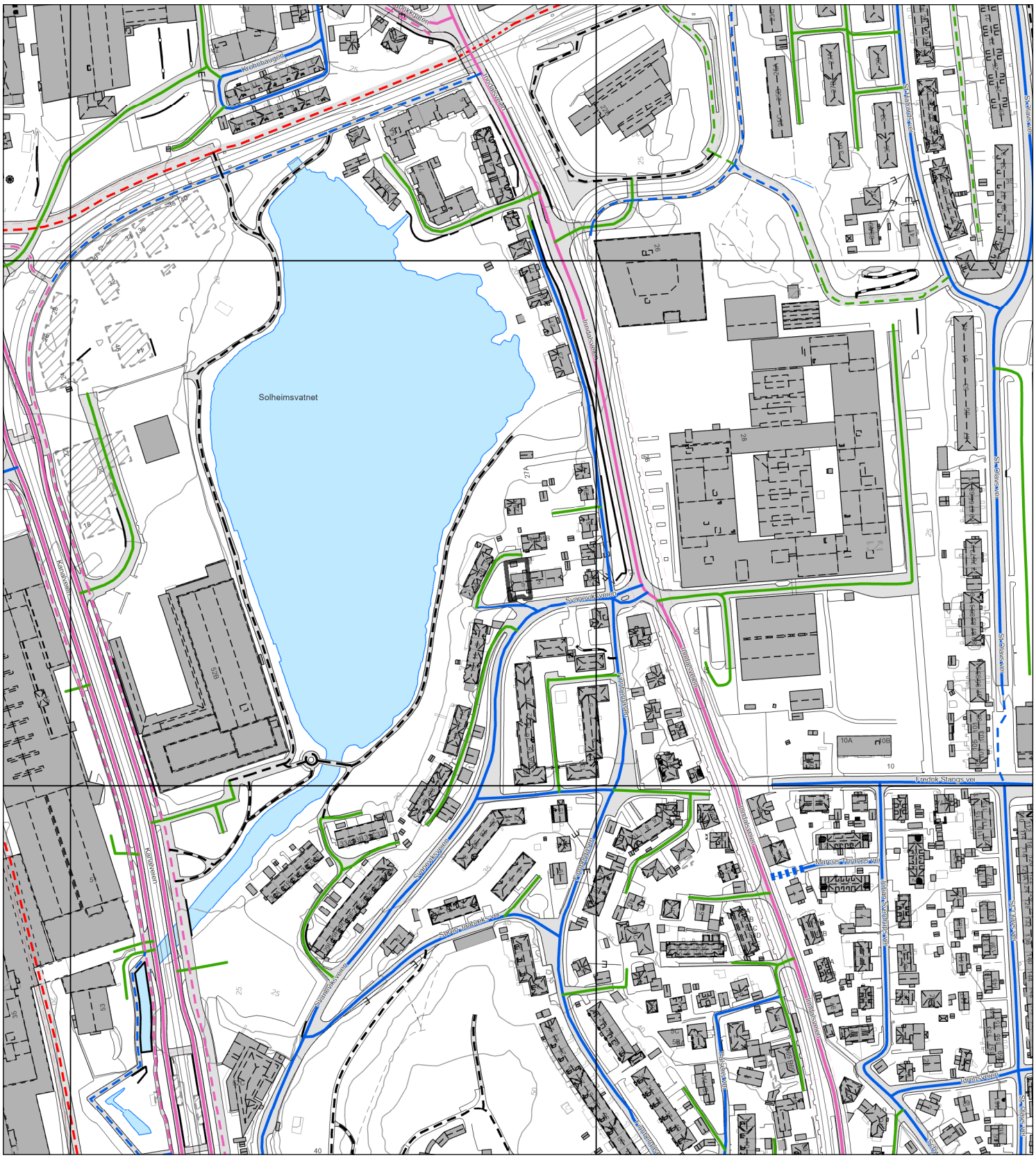
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/156/0/0
Adresse: Svaneviksveien 5, 5063 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/156/0/0
Utlistet 04. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260753948	Grunneiendom	0	Ja	254,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.04.1921	199938323	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70520000	35	ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD	3	202220660
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
72120000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 136 mfl., Inndalsveien, boliger	1	202611516
10320000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN 25, LEKEPLASS OG OMREGULERING AV GANGVEI LANGS SOLHEIMSVANNET	4	-
17190000	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3	200209870
-	35	Årstad, gnr. 159 bnr. 959 mfl., Mindemyren felt S17	5	201919622
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
66430000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN	10	202220575
71910000	35	Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463 mfl., Inndalsveien, Studentboliger, Reguleringsplan	1	202513141
70860000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 478 MFL., INNDALSVEIEN	10	202220679
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/160	20730129	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.12.2017	971879
159/160	20730129	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.12.2017	201734346
159/478	139224698-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	03.02.2026	202517433

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 04. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

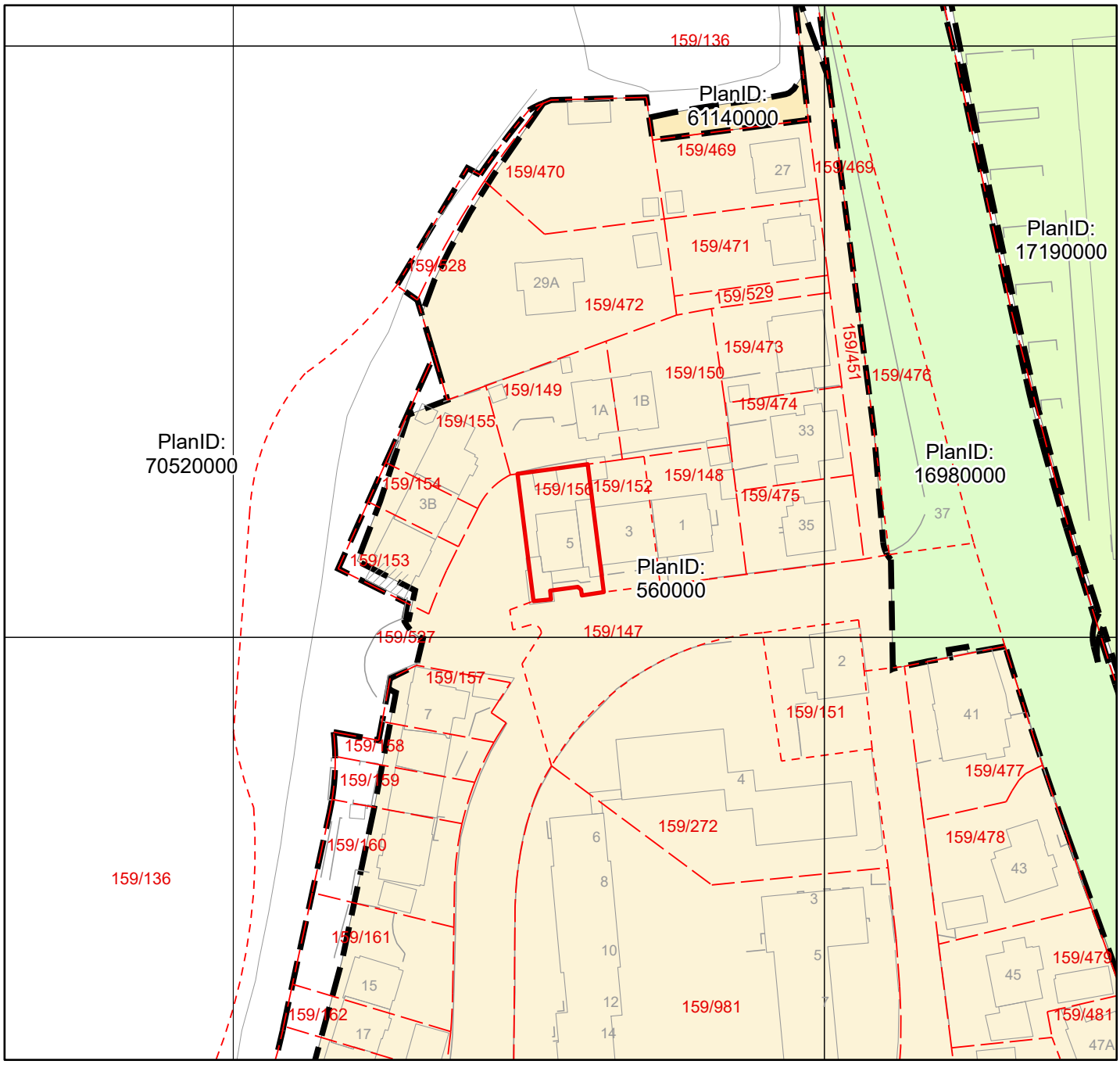
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/156
Dato: 04.05.2026 Adresse: Svaneviksveien 5

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 560000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/156
Dato: 04.05.2026 Adresse: Svaneviksveien 5

PlanID(er): 560000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

KART OVER
FINNBERGAASEN



BEBYGGELSESPLAN
MED ÆNDRING AV VEIREGULERING
AV 18/5 - 1917.

Bergens Bygningsdirektorat
Boligarkitekten 29/6 - 20

10/5 Jon Knudsen.

— — — — — Del av den i byrådet av [illegible]-1920 vedtatte plan som opphører

——————— De nye veilinjer k.r. Byrådets vedt. av 18/5-1920 og 16/12-1920

Fornuftsmessig bebyggelse

Den projekterte nybebyggelse

De projekterte veiakser er utført av veivesenets overbetjent 6/11-1920

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.05.2026

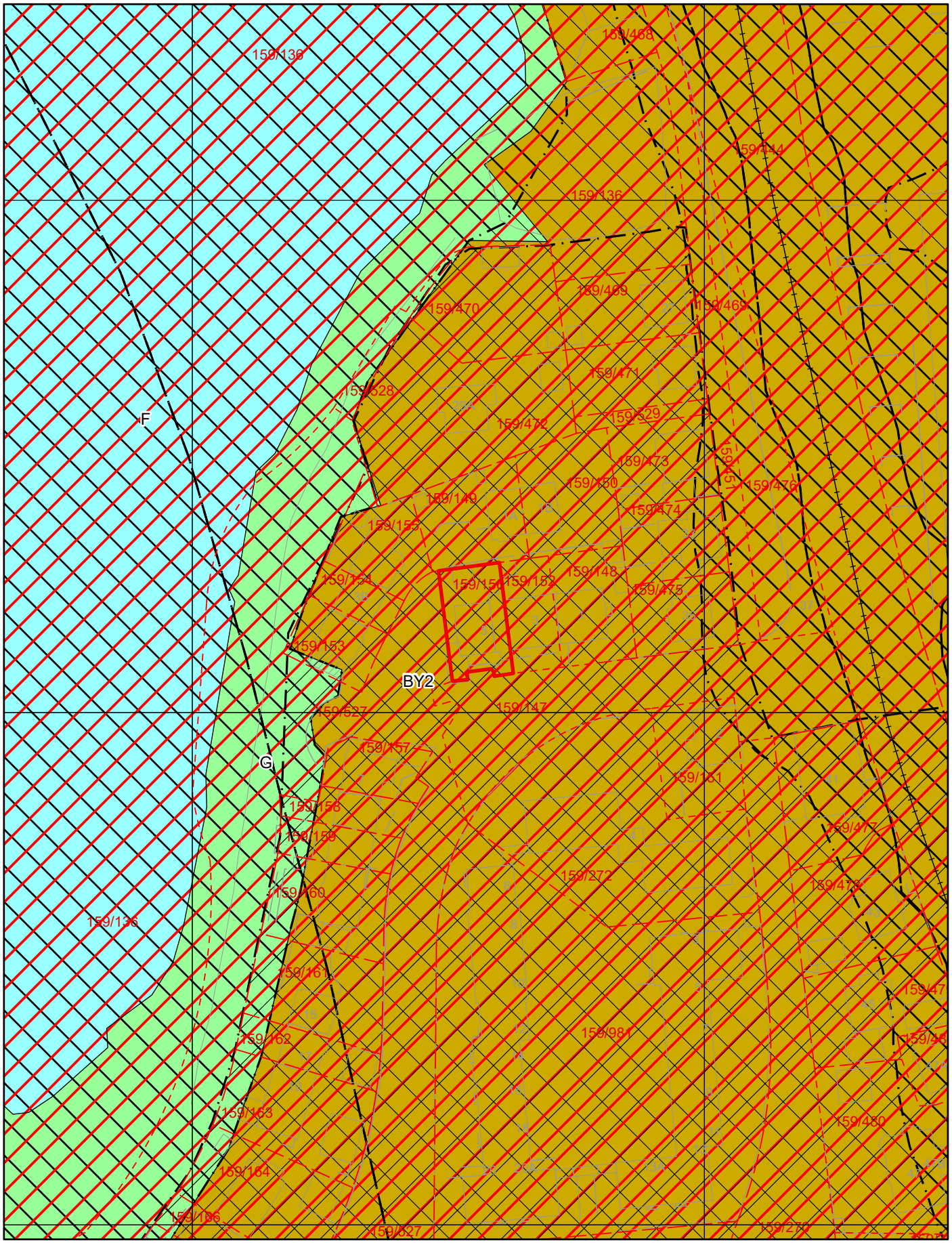
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/156
Adresse: Svaneviksveien 5

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Svaneviksveien 5 - Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	4 min 0.3 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	10 min 0.8 km
Danmarks plass Buss, trikk	11 min 0.9 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min 2.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3 km

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
NTG Brann Stadion	10 min
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

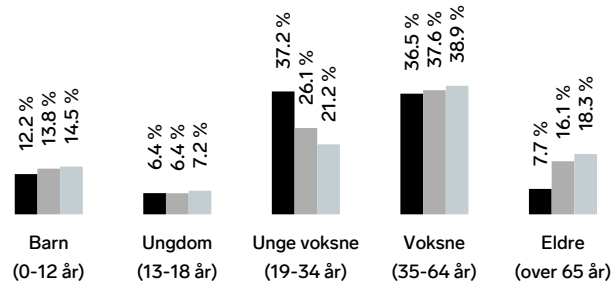
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymark/Svaneviken	1 186	885
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Kronstad X	8 min
Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	8 min 0.7 km

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

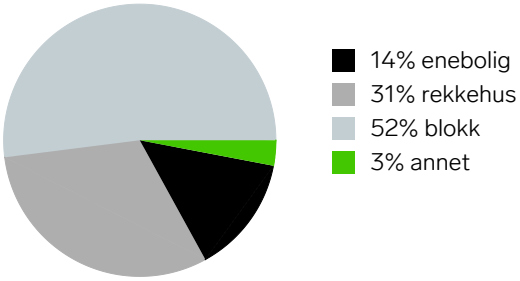
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Nymarksbanene Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Haukelandshallen Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Sammen Kronstad	7 min
MOVA Kronstad	10 min

Boligmasse



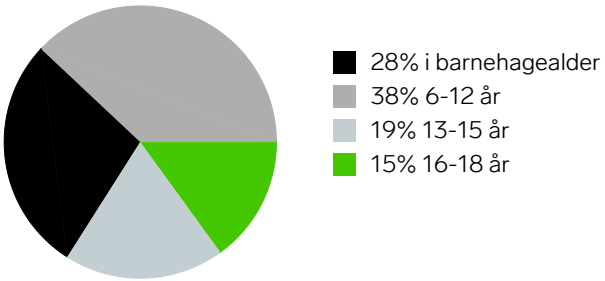
«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	23 min
Apotek 1 Kronstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

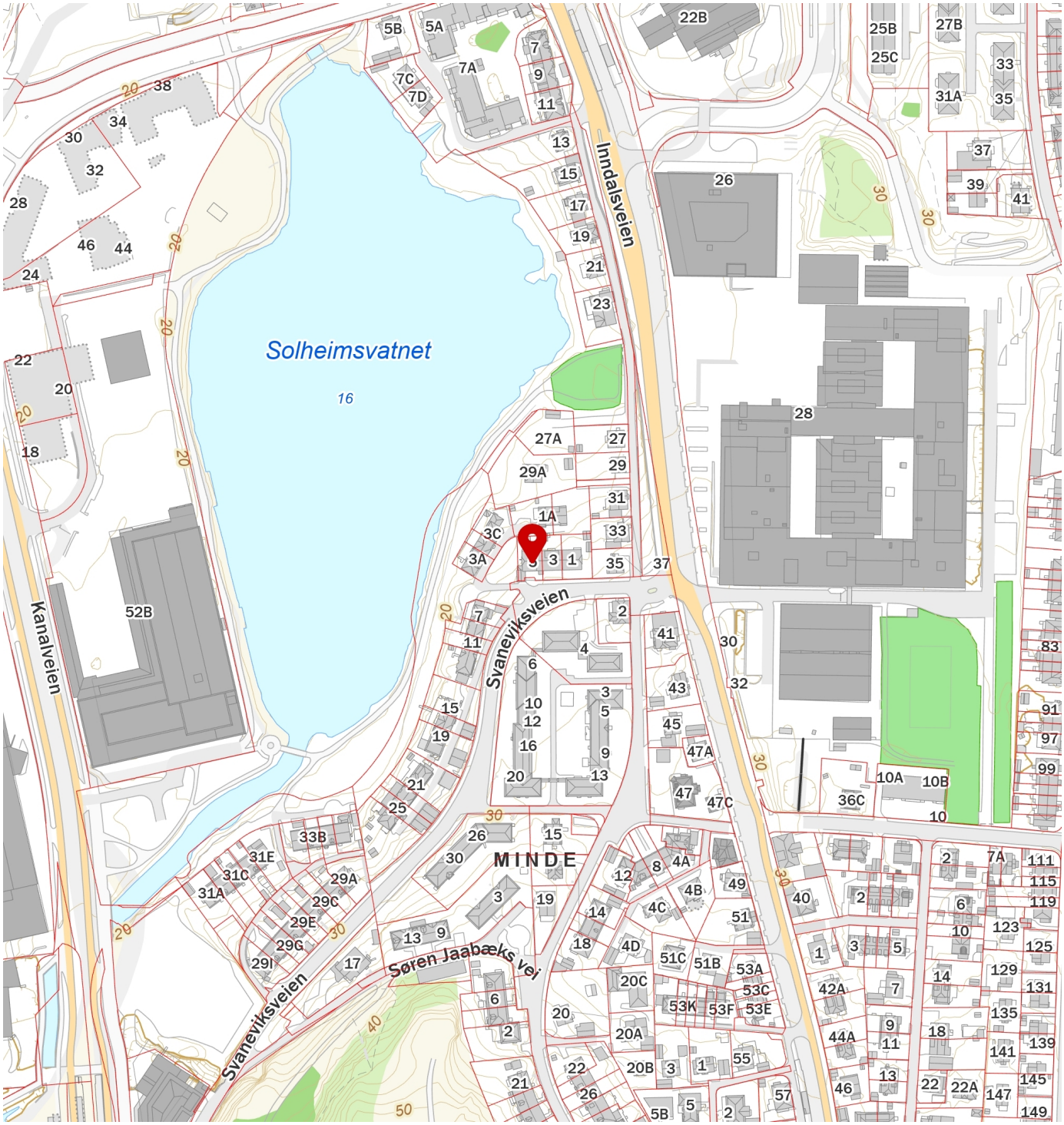


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	4%	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