Tilstandsrapport

Enebolig med hybel
Kalfarveien 112, 5022 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 163, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 27.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3528 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ7711

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

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

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig med hybel oppført over fire etasjer.
Vestvendt balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue i 1. etasje.
Sørvendt terrasse på ca. 14 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje.
Utestue på 10 m² (ikke omsøkt).

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

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. 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
Eiendommen ligger i nedre del av Kalfarveien i et etablert boligområde med gangavstand til Bergen sentrum. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kafeer og serveringssteder. Kunst- og designhøgskolen (KMD) ligger i nærheten. Det er bybanestopp i nærområdet, og det er anlagt gang- og sykkelvei langs Bybanen nedenfor eiendommen. Utdanningsinstitusjonene UiB, HVL og BI ligger innen sykkelavstand. Haukeland universitetssjukehus og Haraldsplass ligger også i nærheten, og Ulriksbanen med oppstigning til Ulriken er tilgjengelig i kort avstand. Området rundt Møllendal og Store Lungegårdsvann har vært gjenstand for utbygging de siste årene.

TOMT
Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, prydbusker, beplantning m.m.

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
Tre garasjeplasser under boligen.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Vegger mot grunn i naturstein, utvendig pusset og malt. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjon/laftet plank og isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Eldste del av boligen er utført i tømmer, etterisolert med 7 cm i 1998. Tilbygg fra 1960 ble isolert med 10 cm ved oppføring. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass og enkeltlagsglass i malte trekarmer. 1. etasje: vinduer med enkeltlagsglass og isolerglass i malte trekarmer; vindu i hall av eldre årgang. 1. etasje hybeldel: vinduer fra 2025, vinduer mot jernbanen er støyisolerende. 2. etasje: vinduer med enkeltlagsglass og isolerglass i malte trekarmer, av eldre årgang; enkelte glass er skiftet på det store vinduet på kjøkkenet. Loftsetasje: vinduer fra 2025; takvindu i gang og på bad av eldre årgang, takvindu på det minste soverommet av nyere alder.

Dører:
Kjeller: garasjeporter i tre med malt panel, av eldre årgang. 1. etasje: ytterdører med isolerglass i malte trekarmer; dør til hybel av nyere alder, dør til hoveddel av noe eldre alder. 2. etasje: balkongdør mot sør med isolerglass i malte trekarmer av ukjent alder; balkongdør mot øst med enkeltlagsglass, trolig fra 1960-tallet.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Taktekking fra rundt 1960. Takrenner og nedløp i plast.

Altaner/balkonger:

Beskrivelse av eiendommen

Vestvendt balkong på ca. 9 m² med utgang fra 1. etasje. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner med terrassebord med riller og smijernsrekkverk. Sørvendt terrasse på ca. 14 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjoner med papptekking og overliggende terrassebord. Rekkverk med stående spiler.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Garasje (17,7 m²)
Betonggulv, murvegger og himling av betong.

Garasje (18,5 m²)
Betonggulv, murvegger og himling av betong.

Garasje (17,5 m²)
Betonggulv, murvegger og himling av betong.

1. etasje - hoveddel:

Hall (17,0 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (1,3 m²)
Betonggulv, panel på vegger og i himling.

Bod (10,0 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (20,0 m²)
Keramiske fliser på gulv, kryssfinérplater/malte flater på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje - hybel:

Entré (2,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (7,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (19,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong. Vedovn.

Soverom (6,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (14,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Gang med trapp (12,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (8,7 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Kontor (6,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,6 m²)
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (12,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (28,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken (25,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til hage og altan. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loftsetasje:

Gang (11,0 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (13,0 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (6,0 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,0 m²)
Keramiske fliser på gulv, vegger og himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
To varmtvannsberedere.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn og varmepumpe i stue i hoveddel og hybeldel.
El. varmekabler i hall, vaskerom, innerste bod i 1. etasje og alle bad.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med hybel

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

Kjeller er opprinnelig vist som næringslokale, men benyttes i dag som garasjer. I 1. etasje er diverse boder fjernet og erstattet med vaskerom. Kjøkkenet i hybeldelen er flyttet inn i hall, og opprinnelig kjøkken benyttes i dag som soverom. Enkelte innervegger er fjernet. I 2. etasje er kjøkkenet flyttet til stue, og det opprinnelige kjøkken- og spisestuearealet er i denne rapporten benevnt som soverom og kontor. Altanen er utvidet. I loftsetasjen er opprinnelig toalett ombygget til bad med badekar m.m. Takvinduer er ikke vist på tegningene.

Utestue

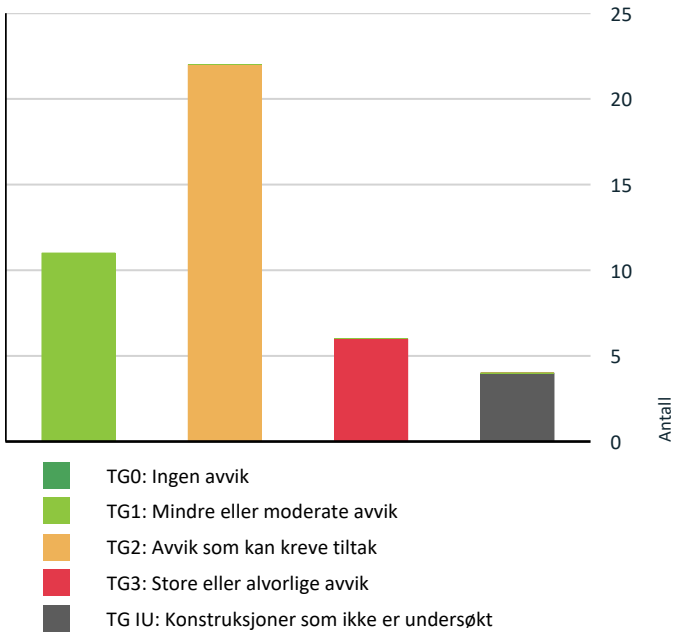
• Det foreligger ikke tegninger

Ikke omsøkt i følge eier.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

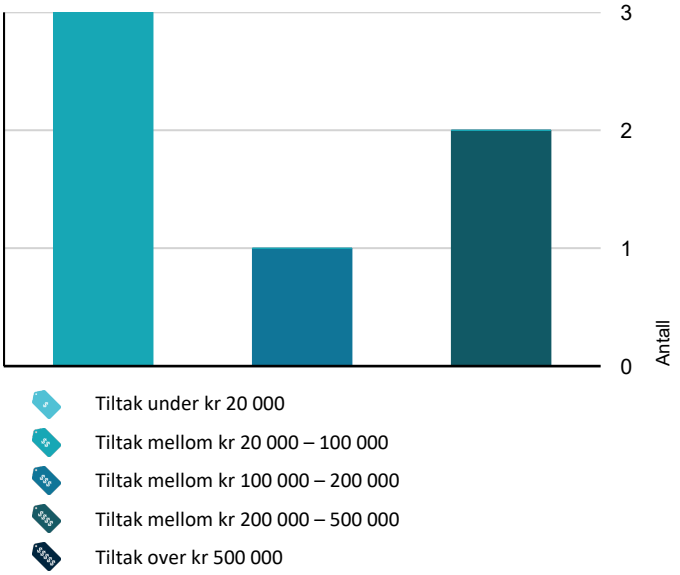
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Komplett byggesak er ikke kontrollert.

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.

Enebolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer av eldre årgang Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene bærer preg av elde og slitasje. Ett vindu i stue i 2. etasje med råteskader. Enkelte punterte glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører/garasjeporter med råte Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert råteskader i balkongdør mot øst, samt i den midterste garasjeporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Vaskerom (20,0 m²) > Generell Gå til side

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av våtrommet som helhet. Rommet er av eldre dato, og det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav og standard. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (6,6 m²) > Generell Gå til side

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av våtrommet som helhet. Rommet er av eldre dato, og det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav og standard. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Manglende fall på gulvet. Det ble målt motfall fra badekar til dørterskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Vaskerom (20,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje - hybel > Bad (3,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad (6,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 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.

• Taktekking bærer preg av elde og slitasje.

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:

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, da omfattende lagring på befaringsdagen hindret fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll, og det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Armeringskorrosjon på balkong.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det registreres malingsavflassing på murflater. Dette indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. For boliger fra denne perioden er slik forekomst ikke uvanlig, da kjellergulv og fundamenter normalt ble etablert uten spesielle fuktsikringstiltak mot grunnmasser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Manglende lufteventiler i hybeldel.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Stedvis løs puss/malingsavskalling på grunnmur.
• Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Våtrom > 1. etasje - hybel > Bad (3,9 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 - hybel > Bad (3,9 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 slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje - hybel > Bad (3,9 m²) > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Løs flis på plassbygget baderomsmøbel.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,0 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1880

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taktekking fra rundt 1960.

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

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- 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.
• Taktekking bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• 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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon/laftet plank og isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Eldste del av boligen er utført i tømmer, etterisolert med 7 cm i 1998. Tilbygg fra 1960 ble isolert med 10 cm ved oppføring. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



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:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, da omfattende lagring på befaringsdagen hindret fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll, og det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet ut. Dersom det avdekkes tegn på svekkelser, bør destruktiv kontroll vurderes. For øvrig anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle lekkasjer eller svekkelser, og behov for utbedring eller utskifting av tekking må vurderes fortløpende ut fra takets alder og tilstand.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og enkeltlagsglass i malte trekarmer.

1. etasje:
Vinduer med enkeltlagsglass og isolerglass i malte trekarmer.
Vindu i hall av eldre årgang.

1. etasje - hybeldel:
Vinduer fra 2025. Vinduer mot jernbanen er støyisolerende.

2. etasje:
Vinduer med enkeltlagsglass og isolerglass i malte trekarmer. Enkelte glass er skiftet på det store vinduet på kjøkkenet.
Vinduer av eldre årgang.

Loftsetasje:
Vinduer fra 2025. Takvindu i gang og på bad av eldre årgang. Takvindu på det minste soverommet av nyere alder.

Se eget punkt som gjelder vinduer av eldre årgang.

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

TG 3 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene bærer preg av elde og slitasje. Ett vindu i stue i 2. etasje med råteskader. Enkelte punterte glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vinduene bør vurderes for utskifting eller utbedring, spesielt vinduet med råteskader og de med punkterte glass, for å unngå videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eldre vinduer har generelt behov for vedlikehold, og det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut i løpet av noen år. Estimat er grovt satt for utskifting av vindu med råteskade samt for vinduer med punkterte glass. Dersom alle de eldste vinduene skal skiftes ut må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller:
Garasjeporter i tre med malt panel, av eldre årgang.

1. etasje:
Ytterdører med isolerglass i malte trekarmer.
Dør til hybel av nyere alder. Dør til hoveddel av noe eldre alder.

2. etasje:
Balkongdør mot sør med isolerglass i malte trekarmer, av ukjent alder. Balkongdør mot øst med enkeltlagsglass, trolig fra 1960-tallet.

Se eget puntk vedr. dører/porter med råte.

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

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

TG 3 Dører/garasjeporter med råte

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert råteskader i balkongdør mot øst, samt i den midterste garasjeporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Råteskadet balkongdør og garasjeport bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økte vedlikeholdskostnader. Estimat er grovt satt for utskifting av dør og port med råte. Dersom alle de eldste dørene skal skiftes ut må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue i 1. etasje.
Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Terrassebord med riller og smijernsrekkverk. Rekkverkshøyde ble målt til 0,71 meter.
Rekkverk var under utbedring ifb. med salg.

Sørvendt terrasse på ca. 14 m² med utgang fra kjøkken i 2. etasje.
Oppført i trekonstruksjoner med papptekking og overliggende terrassebord. Rekkverk med stående spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Armeringskorrosjon på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Armeringskorrosjon på balkong bør utbedres for å hindre videre forringelse av betongkonstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne

INNVENDIG

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.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

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

Det ble målt større skjevheter i samtlige etasjer.

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:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Peis med innsats i stue i hoveddel og hybel.

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

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det registreres malingsavflassing på murflater. Dette indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. For boliger fra denne perioden er slik forekomst ikke uvanlig, da kjellergulv og fundamenter normalt ble etablert uten spesielle fuktsikringstiltak mot grunnmasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Dersom fuktbelastningen vedvarer eller forverres, bør årsaken kartlegges nærmere, eksempelvis ved fuktmålinger og kontroll av utvendig drenering og terrengforhold rundt grunnmur. Avhengig av funn kan tiltak som forbedret drenering, fuktsikring av grunnmur eller andre kompenserende tiltak være aktuelt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Profilerte tretrapper med malt utførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig profilerte heltredører og 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

VÅTROM

1. ETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (20,0 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, kryssfinérplater/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, støpejernssluk og klaffeventil på vegg.

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av våtrommet som helhet. Rommet er av eldre dato, og det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav og standard. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM (20,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet rommets konstruksjon og utforming.

1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i laminat og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri, innfliset speil, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, støpejernssluk og elektrisk vifte på vegg.

1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

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

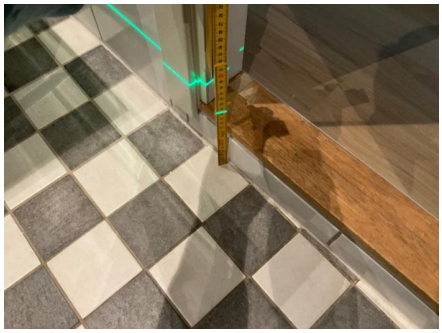
Vurdering av avvik:

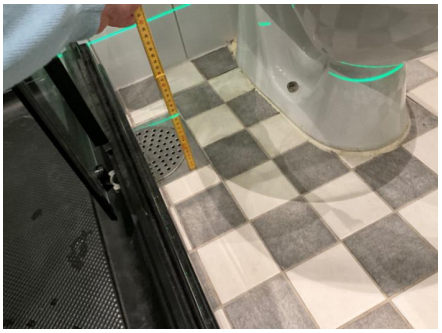
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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.





1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernssluk med smuremembran smurt direkte på 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 slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må påregnes å benytte 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.



1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Merk:
Det mangler endelist på benkeplate. Bør monteres for å hindre fuktsvelling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres minimum 10 mm luftespalte under dør for å sikre tilstrekkelig tilluft. Begrenset tilluft reduserer effekten av avtrekksviften og kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

1. ETASJE - HYBEL > BAD (3,9 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder grenser mot hoveddel og yttervegg.

2. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Badet ble modernisert på slutten av 90-tallet i følge eier.

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av våtrommet som helhet. Rommet er av eldre dato, og det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav og standard. 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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler 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. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet rommets konstruksjon og utforming.

LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, vegger og himling.

Inneholder:
Plassbygget, flislagt baderomsmøbel med nedfelt vask og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og plassbygget, flislagt badekar. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Badet ble pusset opp på slutten av 90-tallet i følge eier.

LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Løsningen vurderes å kunne fungere forutsatt at dusjdører benyttes som forutsatt, og at vannsøl mot vindu begrenses. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på vindu, karm og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.
Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet badekar i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Manglende fall på gulvet. Det ble målt motfall fra badekar til dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet fra badekar til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannansamling. Motfall kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må påregnes å benytte badekar 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.

LOFTSETASJE > BAD (4,0 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:

• Løs flis på plassbygget baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Løs flis på plassbygget baderomsmøbel bør festes eller skiftes ut for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via klaffeventil i vindu.

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).

LOFTSETASJE > BAD (4,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder grenser mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE - HYBEL > KJØKKEN (7,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra IKEA
• Induksjonstopp fra IKEA
• Oppvaskmaskin fra Bosch

Plass til kjøleskap.

Vegghengt ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2025.

1. ETASJE - HYBEL > KJØKKEN (7,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > KJØKKEN (25,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:
• Komfyr med keramisk platetopp fra Gorenje
• Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch
• Kjøleskap (i nisje) fra Haka

Vegghengt ventilator fra Gorenje.

Kjøkkeninnredning fra rundt 2017/2018. Deler av innredningen er av eldre årgang.

2. ETASJE > KJØKKEN (25,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Det er en felles stoppekran for hele boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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 mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Manglende lufteventiler i hybeldel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Hiyasu med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble montert rundt 2008 i følge eier.

Luft-til-luft varmepumpe fra Wilfa med innedel plassert i stue i hybeldel.
Ca.10 år gammel minst i følge eier.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.





TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter fra Høiax, plassert på vaskerom. Bereder ble montert for et par år siden i følge eier.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereder er mellom 5-10 år gammel i følge eier. Nevnte bereder går til hybel.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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
Sikringsskap er plassert i
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hall, vaskerom, innerste bod i 1. etasje og alle bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

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.
   1998

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

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

11. 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.

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

Generell kommentar

Vurderingen er begrenset til forenklet visuell kontroll 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. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Ved eierskifte anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

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:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

• Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

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

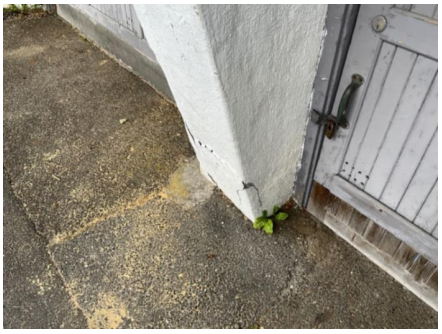
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Stedvis løs puss/malingsavskalling på grunnmur.
• Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold for å unngå fuktinntrengning og frostsprengning, som over tid kan skade selve konstruksjonen. Løse partier må fjernes og muren må pusses og males på nytt i de aktuelle områdene.
• Skjevhetene skyldes trolig eldre setninger, og det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. Dersom det oppdages endringer, bør det gjennomføres nøyaktige målinger over tid for å avdekke om det pågår aktive setninger, for å unngå risiko for ytterligere skjevheter eller konstruksjonsskader.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Ca. byggeår i følge eier.

Standard
Yttervegger av bindingsverk.
Pulttak med tresperrer.
Taktekking med stålpannetak.

Bygget har enklere standard.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

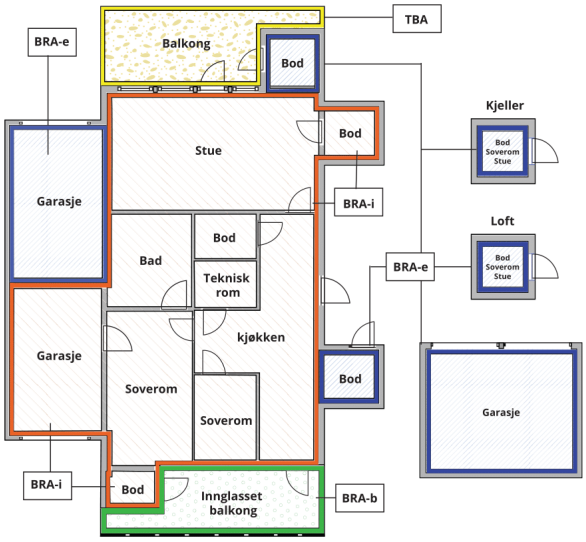
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		54		54	
1. etasje - hoveddel	50			50	
1. etasje - hybel	55			55	9
2. etasje	103			103	14
Loftsetasje	35			35	
SUM	**243**	**54**			**23**
SUM BRA	**297**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Garasje (17,7 m²), garasje (18,5 m²), garasje (17,5 m²)	
1. etasje - hoveddel	Hall (17,0 m²), bod (1,3 m²), bod (10,0 m²), vaskerom (20,0 m²)		
1. etasje - hybel	Entré (2,8 m²), bad (3,9 m²), kjøkken (7,5 m²), stue (19,3 m²), soverom (6,2 m²), soverom (14,0 m²)		
2. etasje	Gang med trapp (12,0 m²), soverom (8,7 m²), kontor (6,8 m²), bad (6,6 m²), soverom (12,1 m²), stue (28,6 m²), kjøkken (25,8 m²)		
Loftsetasje	Gang (11,0 m²), soverom (13,0 m²), soverom (6,0 m²), bad (4,0 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,8 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Pga. boligens utforming, skjeve gulv på loft m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Takhøyder:
Kjeller: ca. 2,48 meter (varierende høyder).
1. etasje: ca. 2,27 meter målt i hall.
2. etasje: opptil ca. 2,52 meter målt i stue.
Loftsetasje: mellom ca. 1,02-3,16 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjeller er opprinnelig vist som næringslokale, men benyttes i dag som garasjer. I 1. etasje er diverse boder fjernet og erstattet med vaskerom. Kjøkkenet i hybeldelen er flyttet inn i hall, og opprinnelig kjøkken benyttes i dag som soverom. Enkelte innervegger er fjernet. I 2. etasje er kjøkkenet flyttet til stue, og det opprinnelige kjøkken- og spisestueareal er i denne rapporten benevnt som soverom og kontor. Altanen er utvidet. I loftsetasjen er opprinnelig toalett ombygget til bad med badekar m.m. Takvinduer er ikke vist på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue (10,0 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke omsøkt i følge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	125		0	302.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalfarveien 112

Hjemmelshaver
Nævdal Robert Inge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.06.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.06.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.06.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2026	
2	27.06.2026	
3	30.06.2026	
4	08.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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/RZ7711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Gjensidige

Egenerklæring

Kalfarveien 112, 5022 BERGEN

12 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalfarveien 112	Kalfarveien 112	

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?

Tror det var i 1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden jeg kjøpte huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nævdal, Robert Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1998

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt nye fliser og montert vask og duskabinett

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

1998

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bad loft Avrettet gulv, lagt fliser på gulv og vegger montert vask,badekar, toalett

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vinduer loft og 2 vindu front 2 etg Skiftet 4 vinduer 1 etg og en terassedør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Modhus as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1998

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det elektriske ble oppgrader totalt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olset as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

1999

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rør til bad loft

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det ble gjort noe i 1959/60 ang settnigskade etter at tunell gjennom Ulriken
dette finnes det dokumenter på i bergen komune

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har byttet stikkontakter og dimmebrytere i utleieboligen

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43750164

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Robert Inge Nævdal	**2026-07-12**

Identification

Robert Inge Nævdal

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

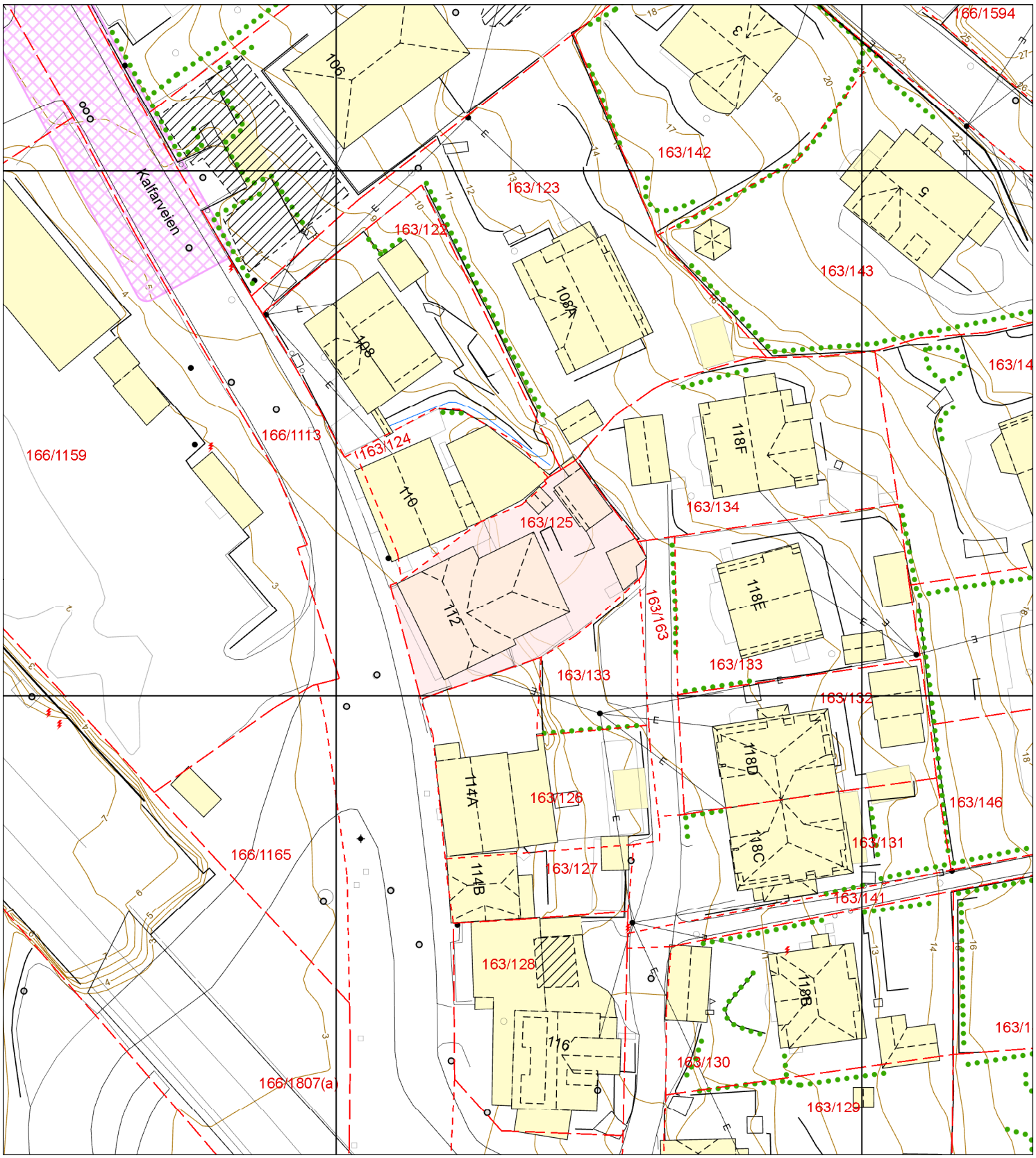
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/125/0/0
Adresse: Kalfarveien 112, 5022 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. Kalfarveien 112

at det av herr Fred. Akselsen v/ ark. Borger Rustad

og 26/6.59

under 15/2. 1958 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

tilbygg og innvendig ominnredning samt fasade-endringer.

Bergen den 7. juni 1960.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

2000 3-59 HJR

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	302.3
Etablert dato	01.03.1873	Historisk oppgitt areal	303
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	163/125
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	01.03.1873			163/125 (303)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6699663.95	299020.67	0	Ja	302.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NÆVDAL ROBERT INGE F110465*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kalfarveien 112 5022 BERGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kalfarveien 112

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5022 BERGEN	Kirkesogn	07010101 Bergen domkirke
Grunnkrets	508 Fløen	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	4 Haukeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	139269934		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1880
2	300195573		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 139269934: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1880

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	299
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	299
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	01.01.1880	01.01.1880	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalfarveien 112	H0201	163/125	0	0	0	0	
Bolig	Kalfarveien 112	H0101	163/125	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	35	0	35	0	0	0
H02	1	103	0	103	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	0	54	0	54	0	0	0

2: Bygning 300195573: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		14.01.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	163/125	-	-	-	-	-

Etasjer

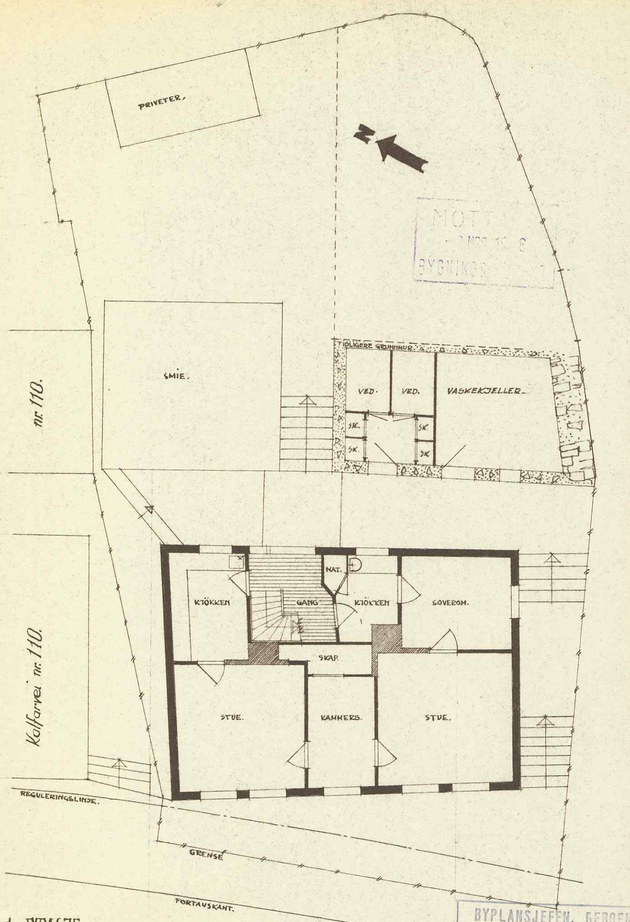
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

KALFARVEIEN NR. 112.

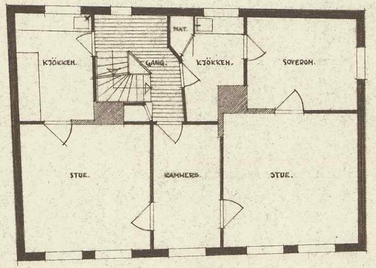
MÅL: 1:100 | OPPMÅLINGER. | JULI 1957.

Herr. disp. Fred Axelsen.

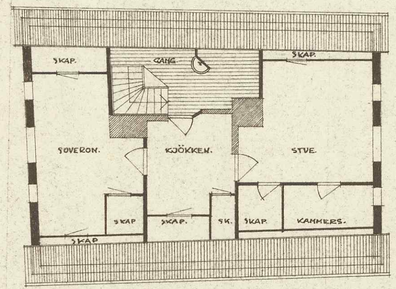
Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.



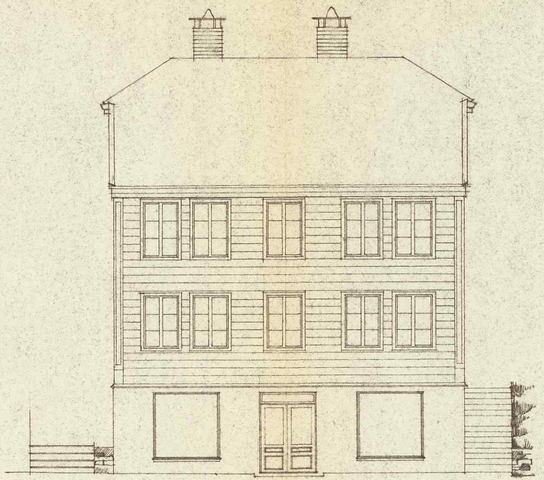
·1. ETASJE·



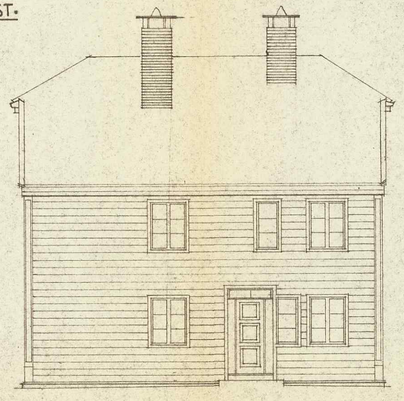
2. ETASJE.



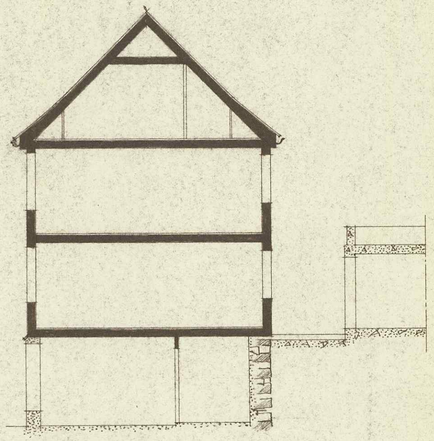
·LOFTSETASJE.



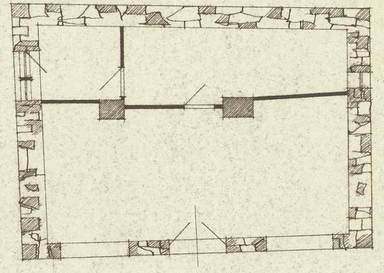
·SØRVEST·



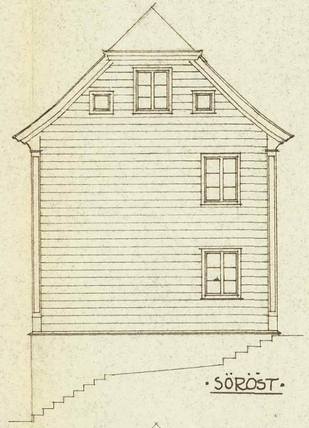
·NORDØST·



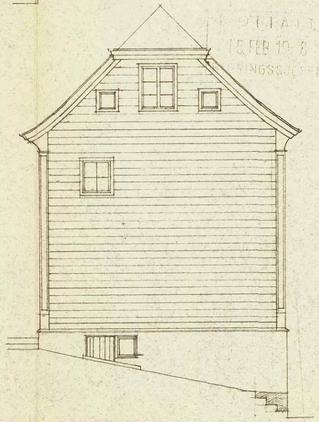
·SNITT·



·KJELLERETASJE, (BUTIKK)·



·SØRØST·



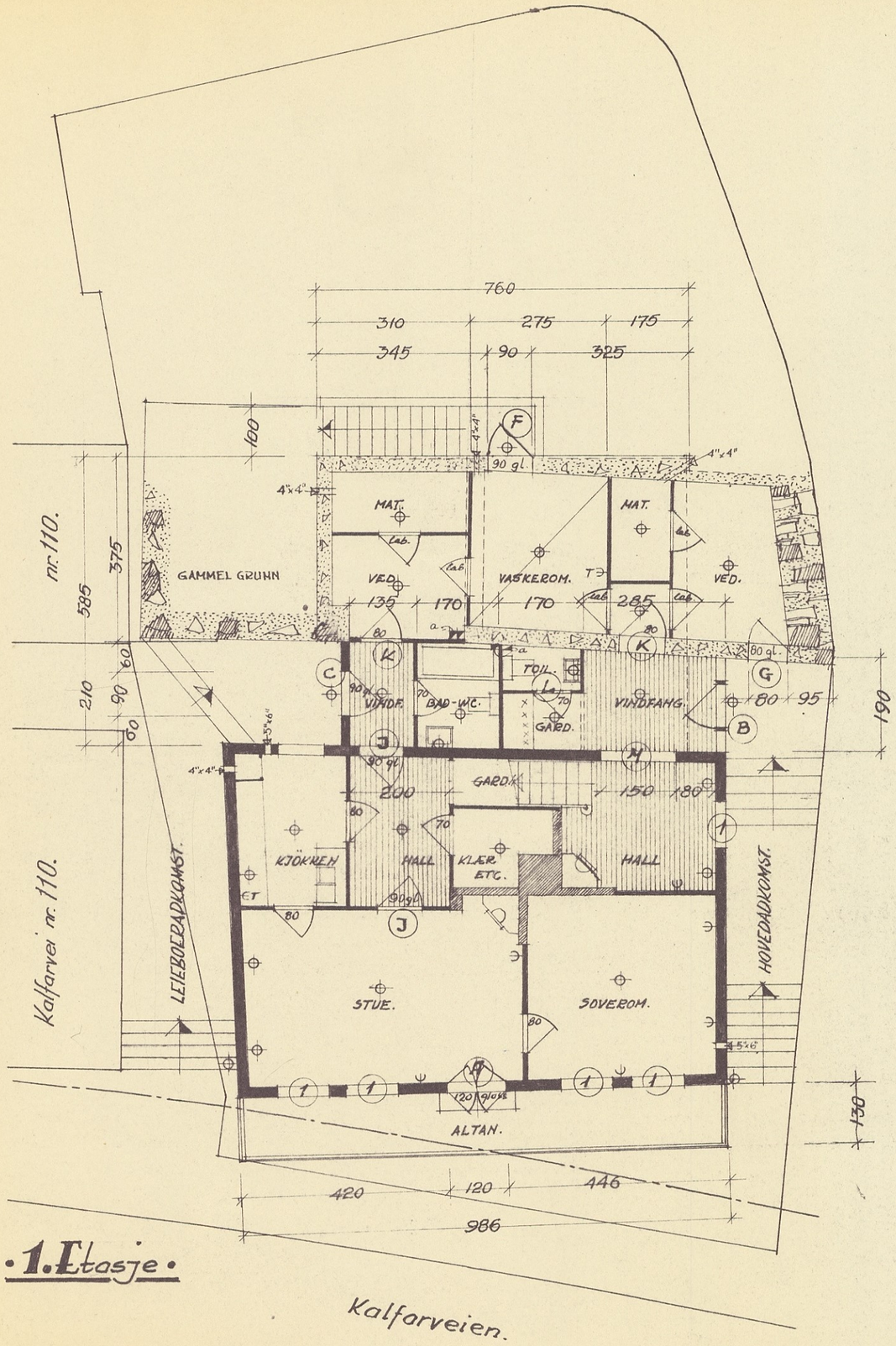
·NORDVEST·

BL. 1.

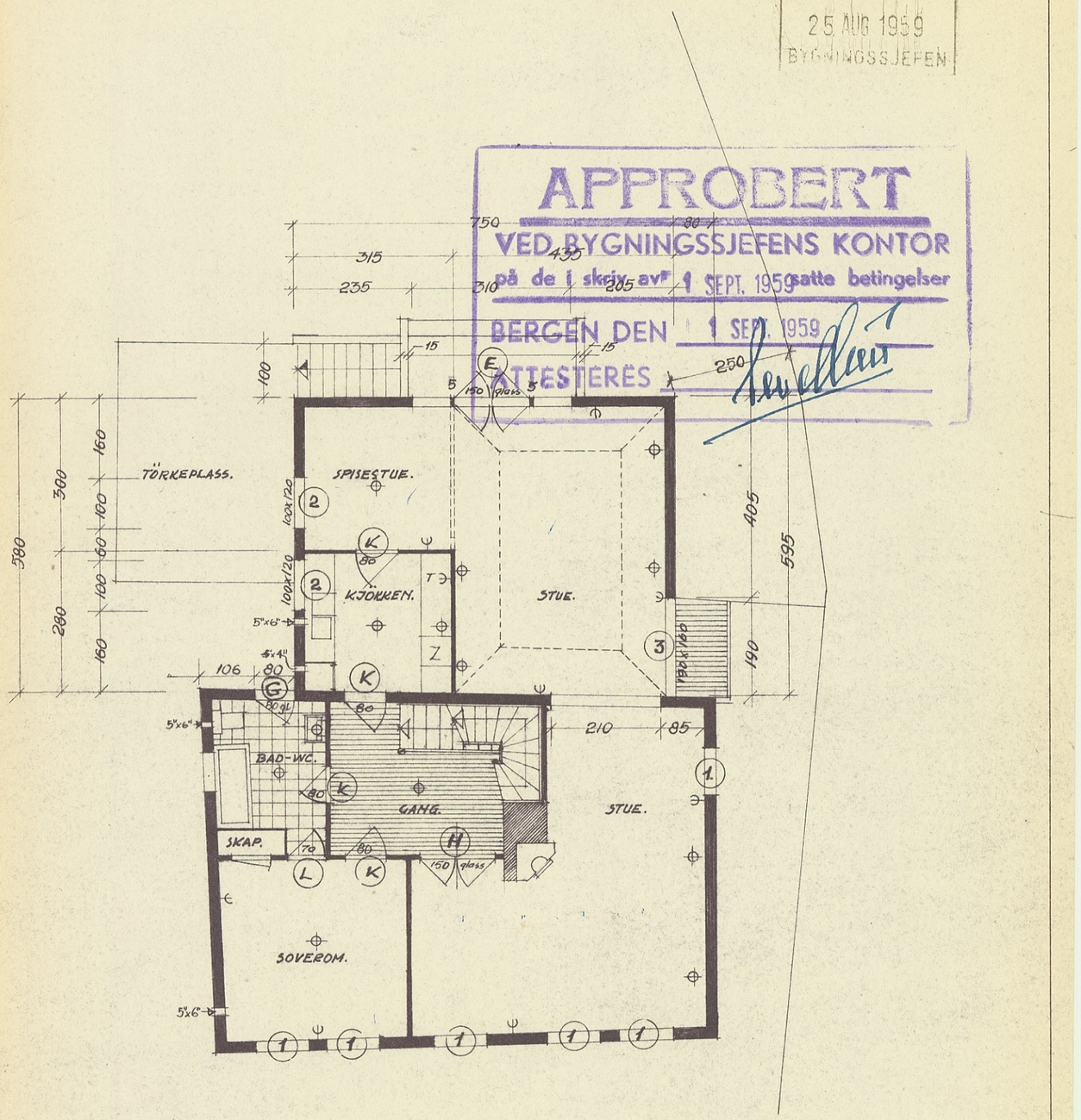
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 929/59
Dato 25/6-1959
Gnr. 11/15

MOTTATT
25 AUG 1959
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skrivs avgatte betingelser
1 SEPT. 1959
BERGEN DEN 1 SEPT. 1959
ATTESTERES



1. Etasje



2. Etasje

KALFARVEIEN NR. 112.

MÅL = 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.

Herr disp. FRED. AXELSEN.

Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.

BL. 2.

AFFROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 JUNI 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 12 JUNI 1958
ATTESTERES

MOTTATT
JUNI 1958

nr. 110.

GAMMEL GRUNN

MAT. VED. VASKEROM. MAT. VED.

TOIL. VINDE BAD-WC. GARD. VINDFANG.

GARD. KJÖKKEN HALL KLÆR ETG. HALL

STUE. SOVEROM.

ALTAN.

Kalfarvei nr. 110.

LEILEBOERBADEKONST.

HOVEDADKOMST.

Kalforveien.

• 1. Etasje •

TØRKEPLASS. SPISESTUE. KJØKKEN. STUE.

BAD-WC. GANG. STUE. SKAP.

SOVEROM.

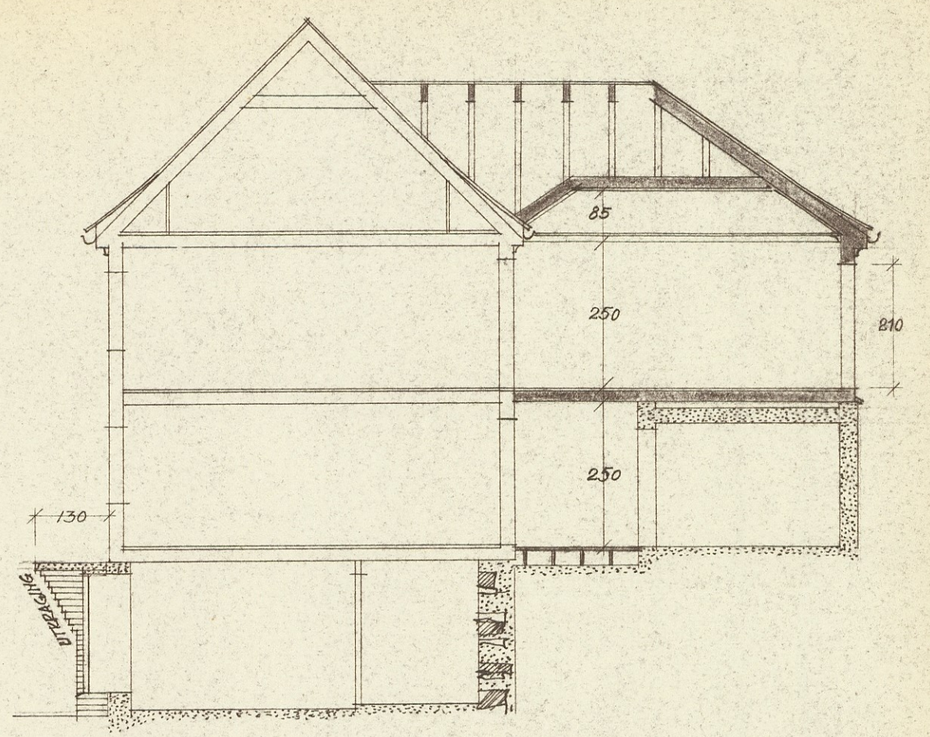
• 2. Etasje •

BYGNINGSSJEFEN
MOTTATT
15 FEB 1958

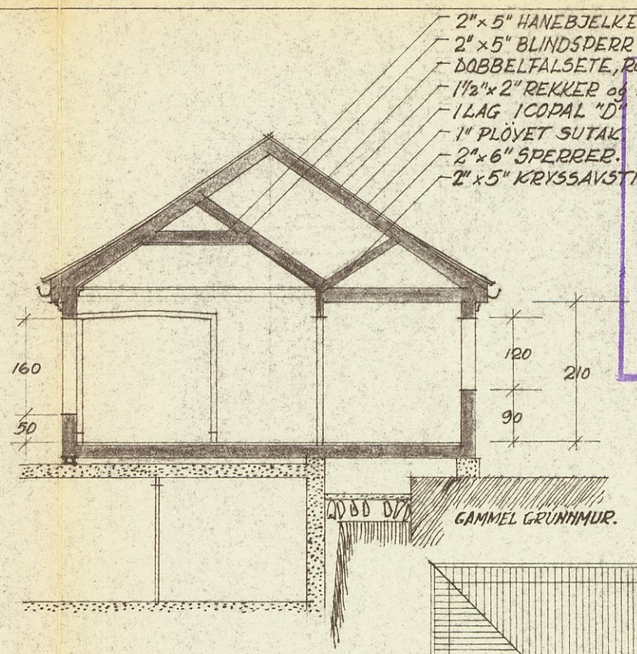
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 929/59
256 - 59
12/15

KALFARVEIEN NR. 112.		
MÅL = 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.
Herr disp. FRED. AXELSEN.		
Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.		

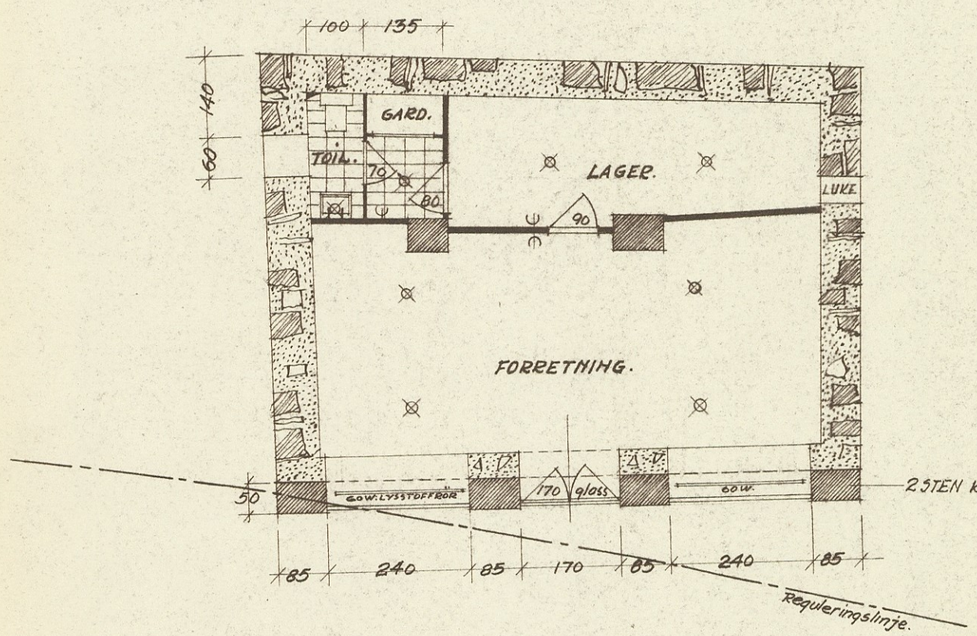
BL. 2.



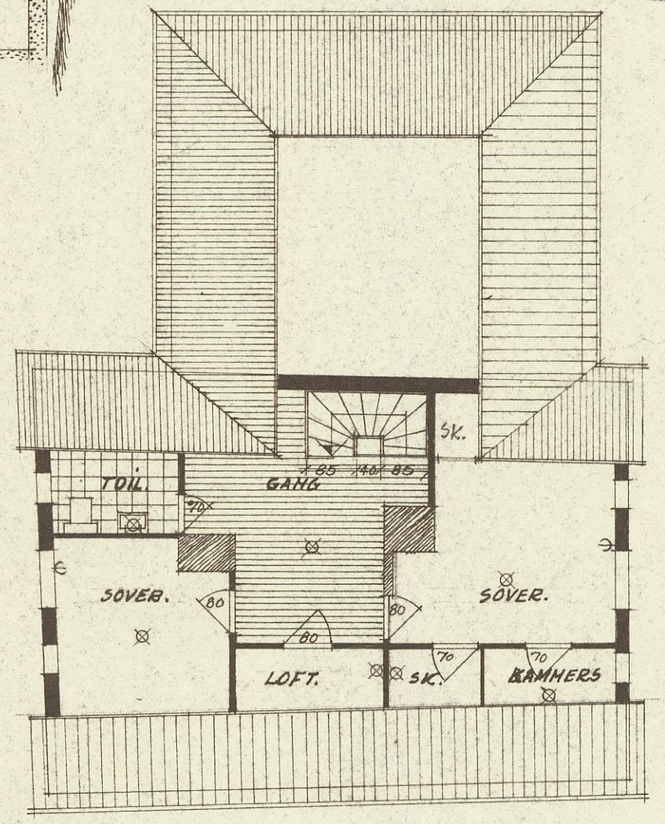
• Snitt A–A •



• Snitt B–B •



• Kjelleretasje •



• Loftsetasje •

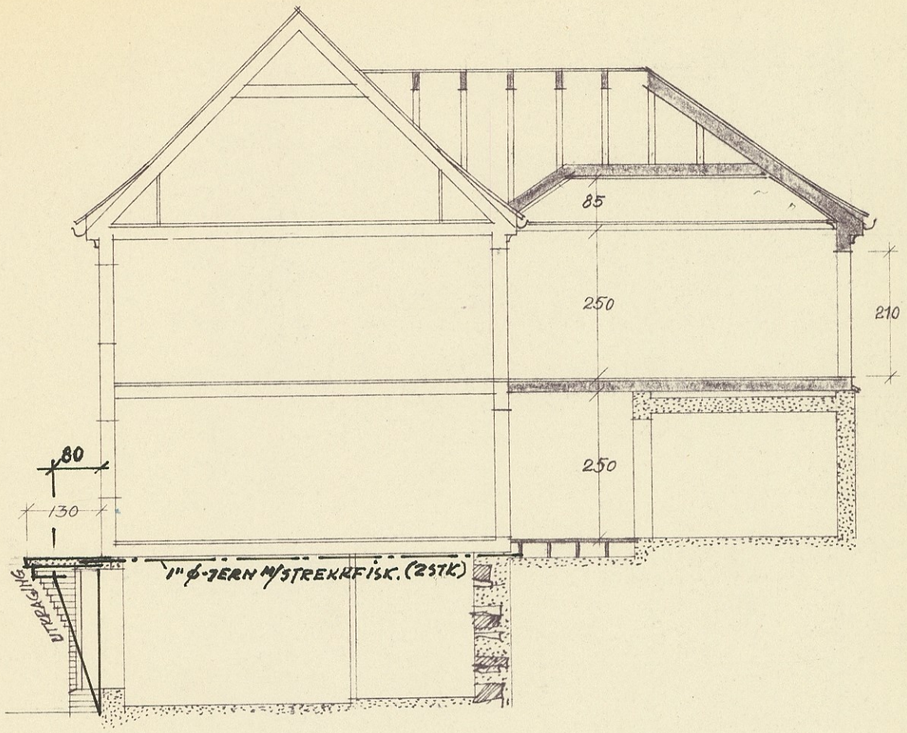
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 JUNI 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 12 JUNI 1958
ATTESTERES

MOTTATT
15. FEB 1958
BYGNINGSSJEFEN

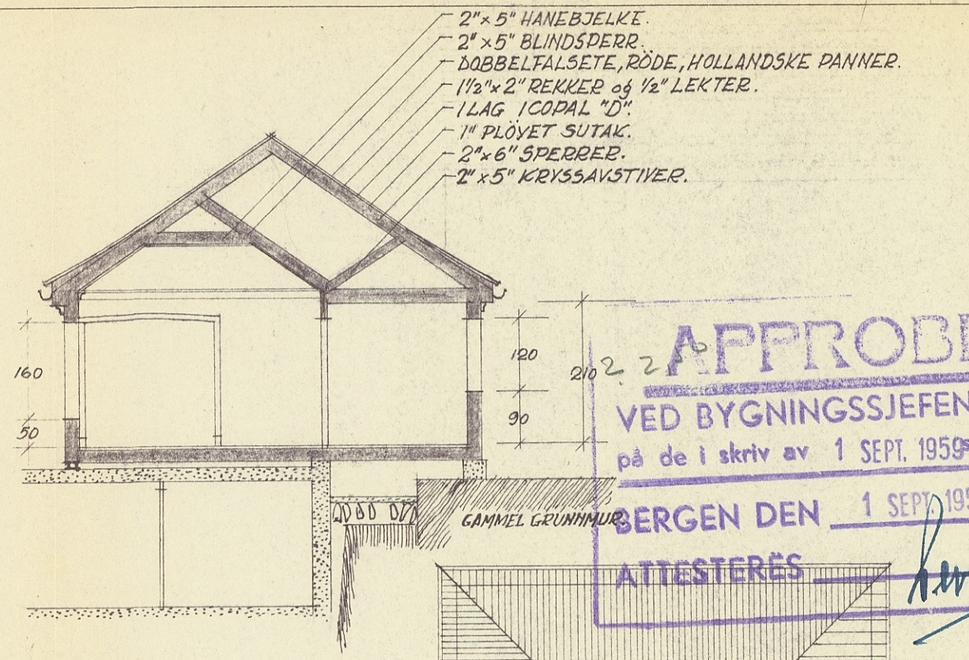
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 929
59
Dato 25/6 - 1959
Bilag nr. 13/15

KALFARVEIEN NR. 112.		
MÅL = 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.
Herr disp. FRED. AXELSEN.		
Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.		

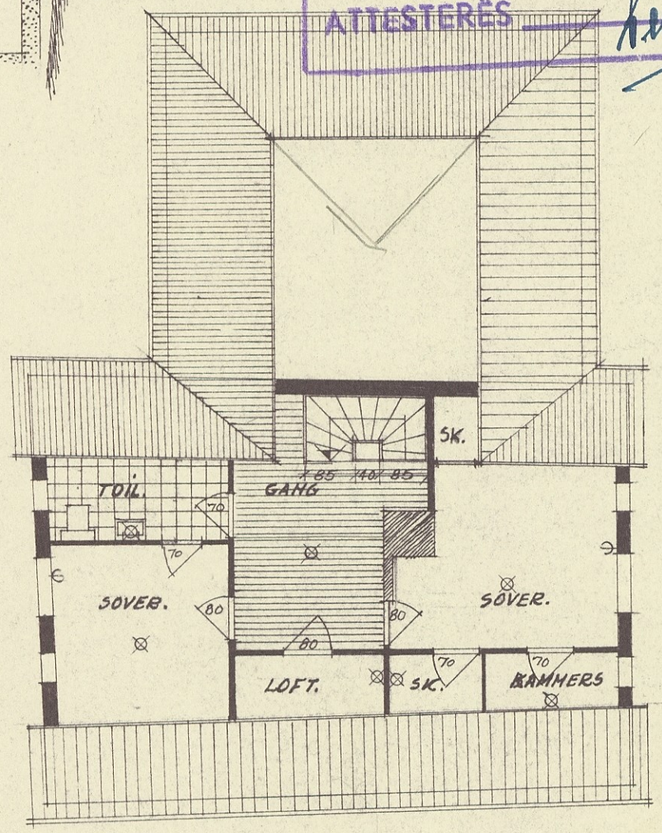
BL.3.



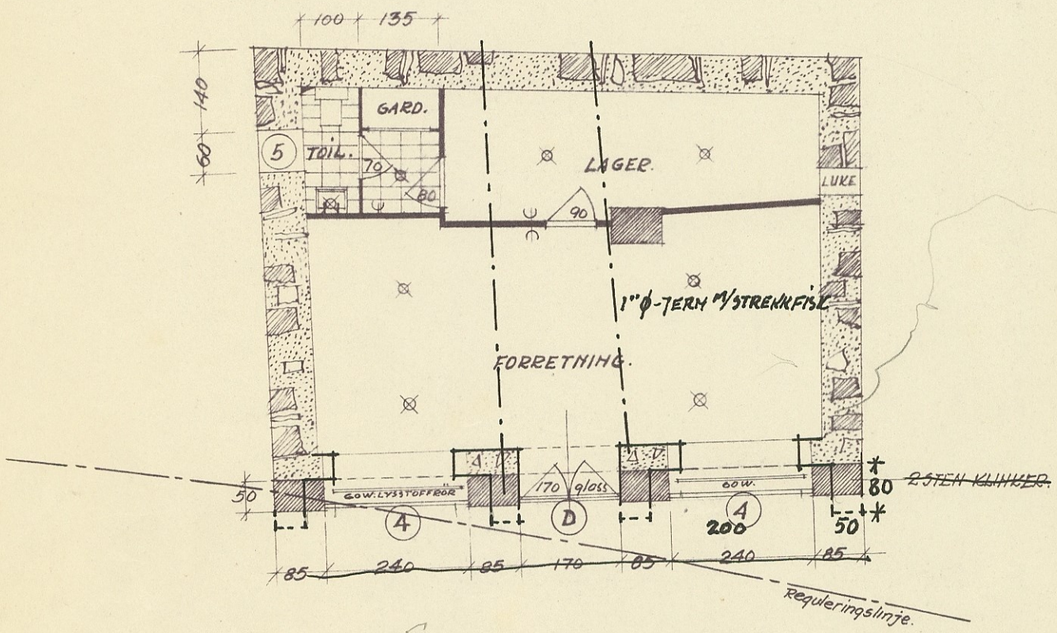
• Snitt A–A •



• Snitt B–B •



• Loftsetasje •



• Kjelleretasje •

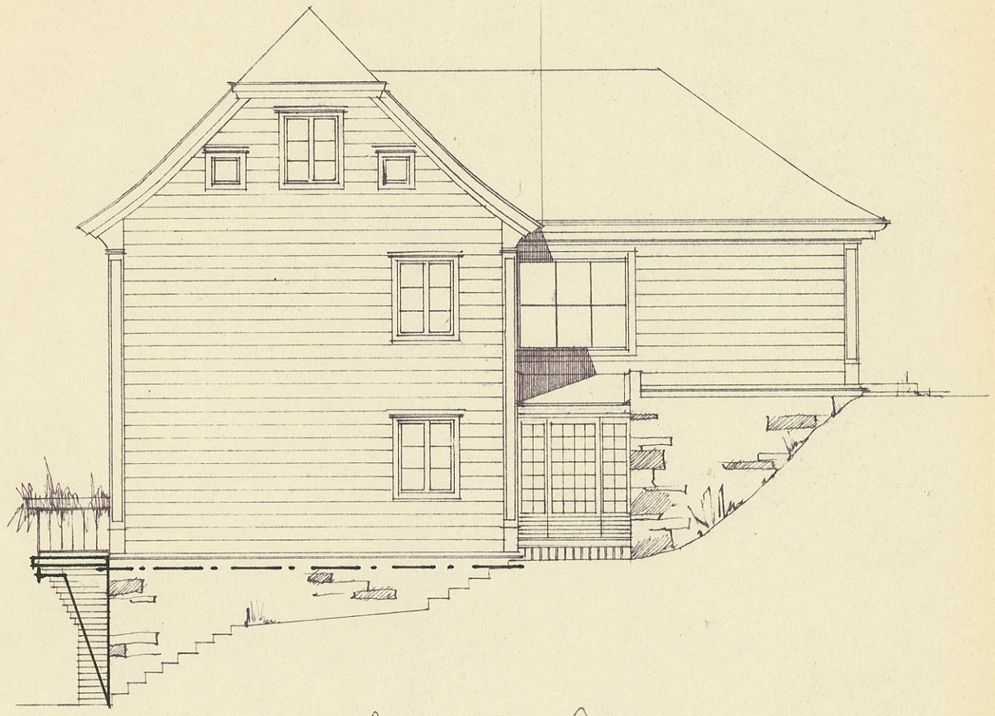
MOTTATT
28 JUL. 1959
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 1 SEPT. 1959 satte betingelser
BERGEN DEN 1 SEPT. 1959
ATTESTERES

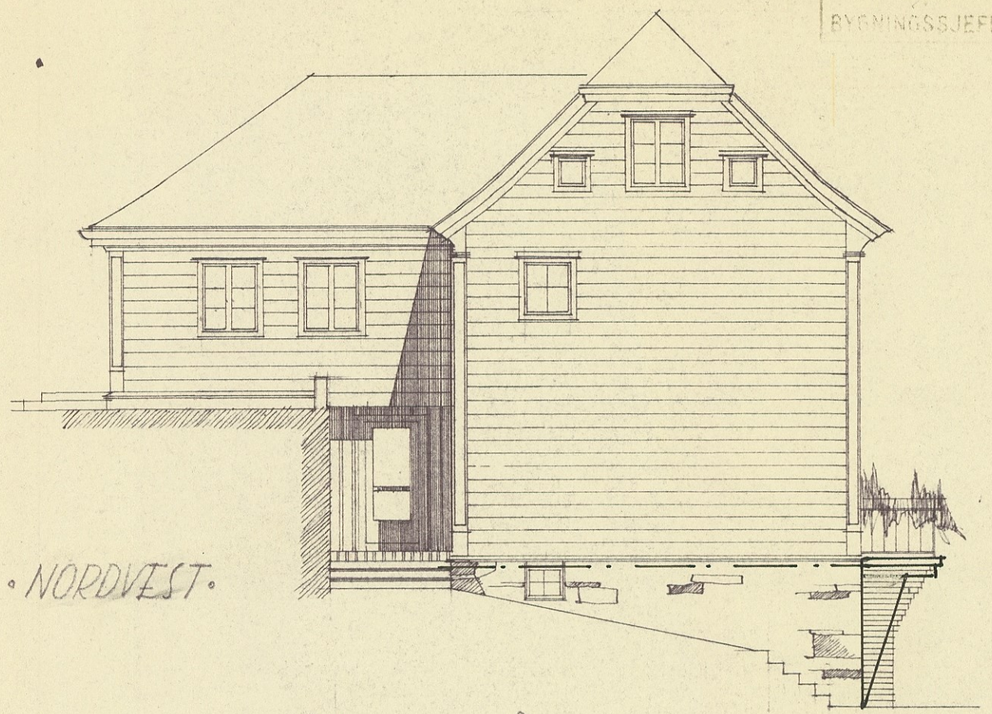
KALFARVEIEN NR. 112.		
MÅL = 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.
Herr disp. FRED. AXELSEN.		
Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.		

BL.3.

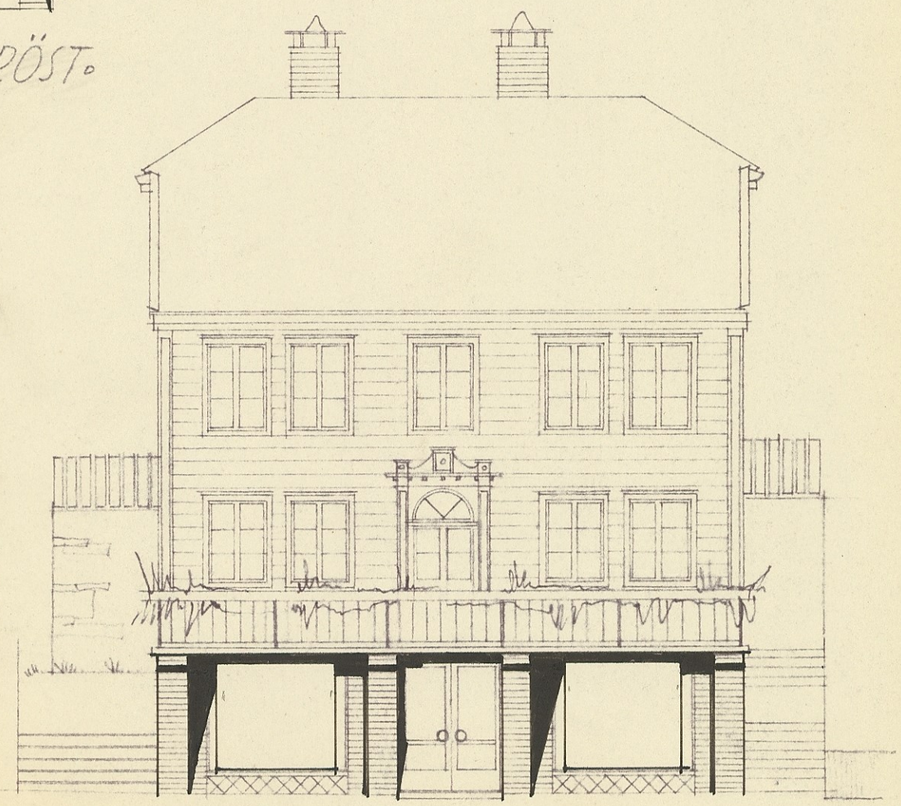
MOTTATT
28 JUL 1959
BYGNINGSSJEFEN



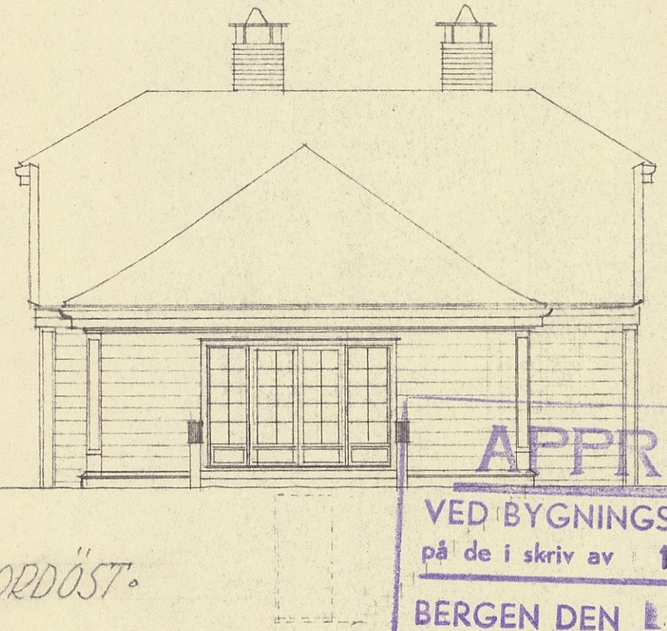
• SÖRÖST •



• NORDVEST •



• SÖRVEST •



• NORDØST •

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 1 SEPT. 1959 satte betingelser
BERGEN DEN 1 SEPT. 1959
ATTESTERES

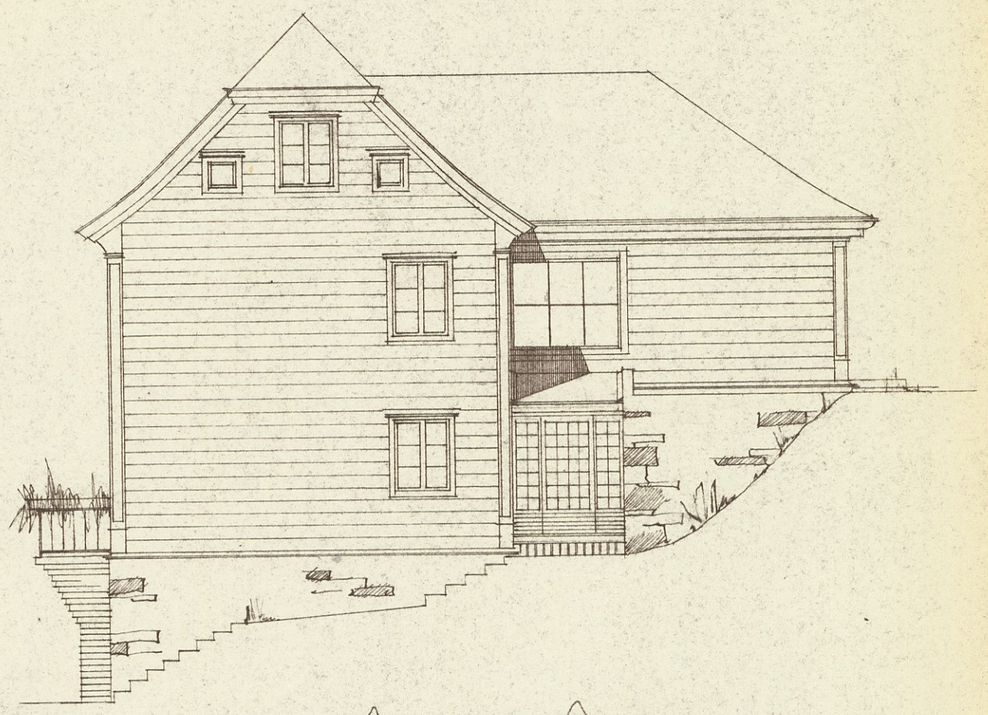
KALFARVEIEN NR. 112.

MÅL 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.

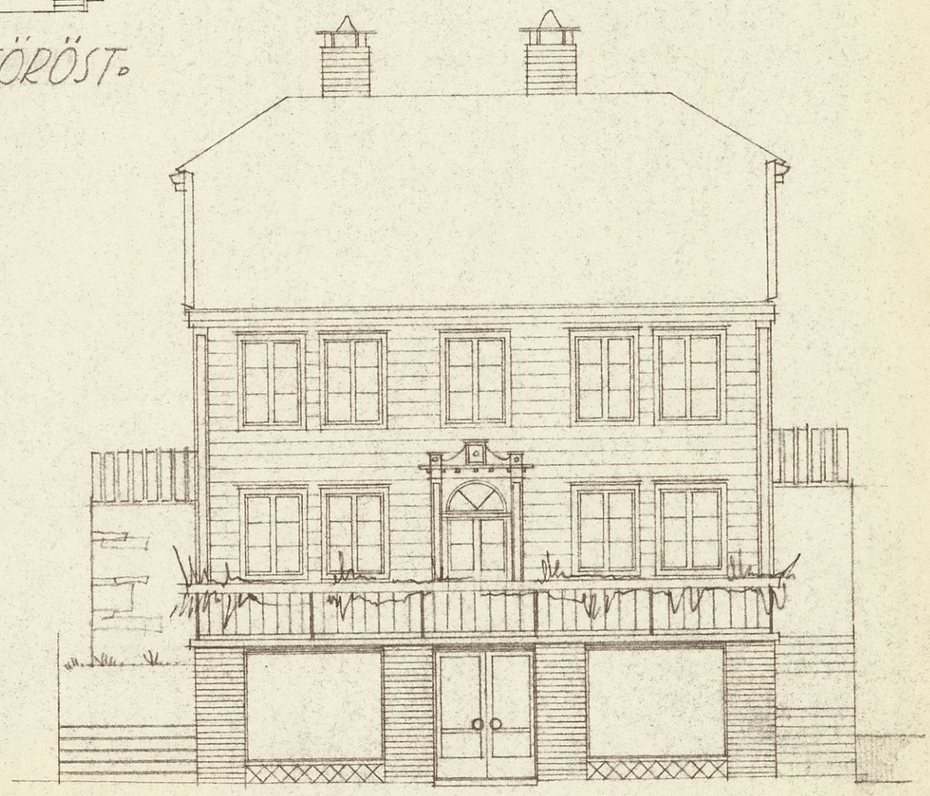
Herr disp. FRED. AXELSEN.

Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.

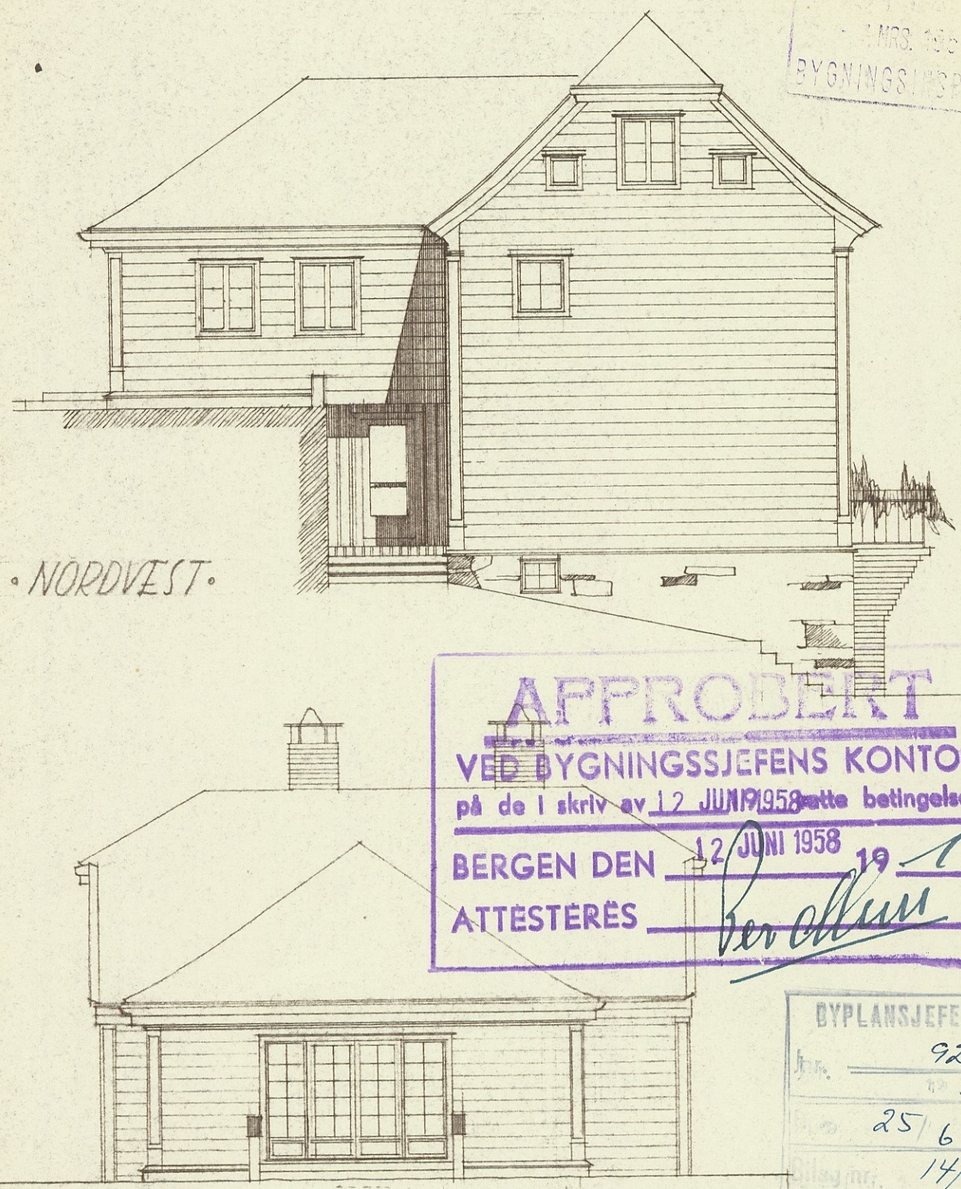
BL.4.



• SÖRÖST •



• SÖRVEST •



• NORDVEST •

• NORDÖST •

MOTT
- 4 MRS. 1958
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 JUNI 1958 nevnte betingelser
BERGEN DEN 12 JUNI 1958 19 1
ATTESTERES

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Journ. nr. 929/59
Dato 25/6- 1959
Tillegg nr. 14/15

MOTTATT
15. FEB 1958
BYGNINGSSJEFEN

KALFARVEIEN NR. 112.

MÅL = 1:100	OMBYGGING.	JULI 1957.

Herr disp. FRED. AXELSEN.

Arkitekt: B. RUSTAD, telef. 14651.

BL.4.

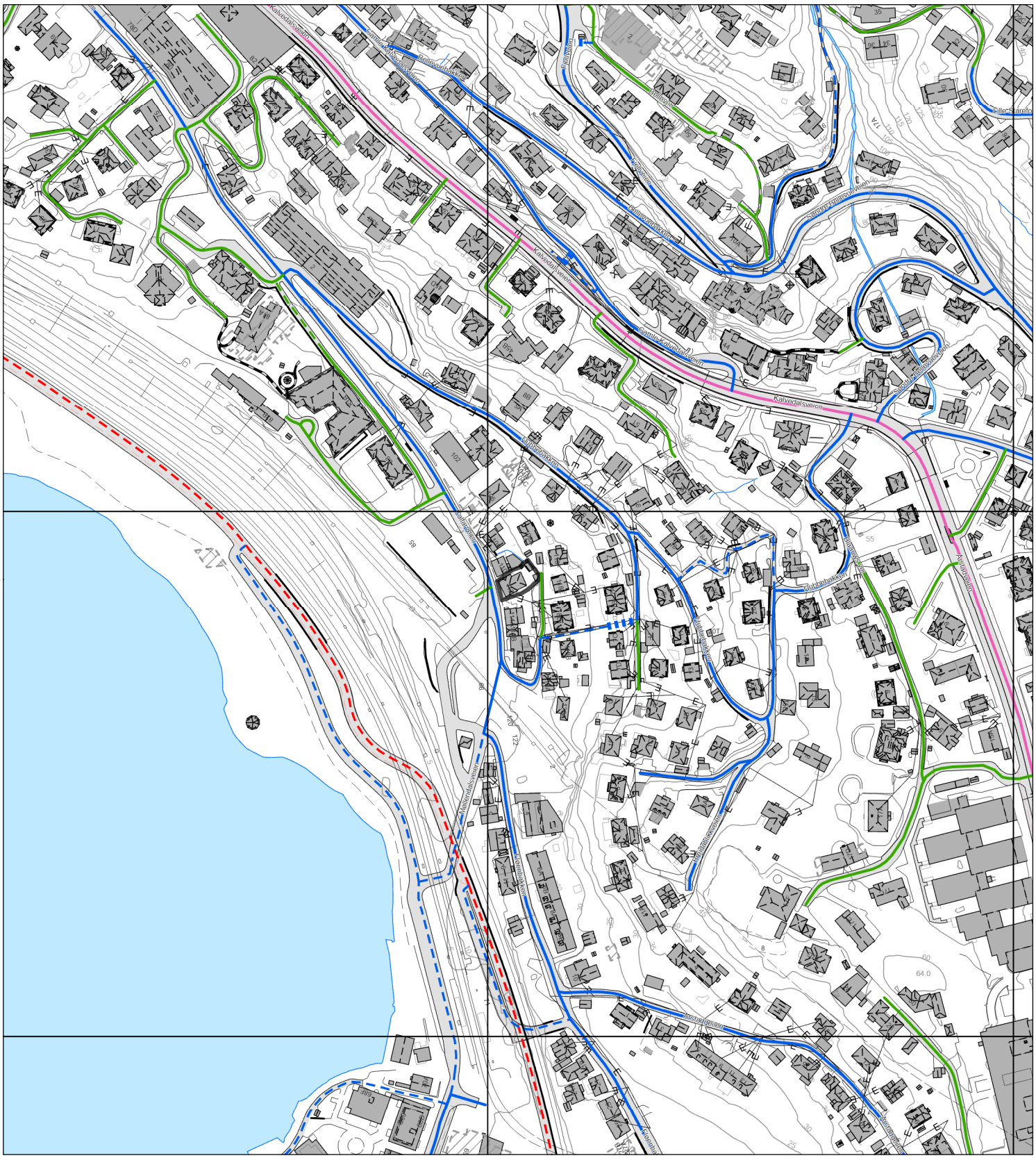
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/125/0/0
Adresse: Kalfarveien 112, 5022 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 163/125/0/0
Utlistet 01. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260927325	Grunneiendom	0	Ja	302,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62640000	35	BERGENHUS. GNR 163 OG 166, FLØEN - ULRIKEN, DOBBELTSPOR	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2014	201220080	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62640000	2012 - Gate med fortau	0,2 %

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_2	Fløen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_11	Jernbanestøy - gul sone	63,7 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	42,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_8	Jernbanestøy - rød sone	8,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,8 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	111 - Krav om reguleringsplan	0,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16850000	21	BERGENHUS. KDP STORE LUNGEGÅRDSVANN SØNDRE DEL	3	200102477
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64820000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 952 MFL., BERGEN GODSTERMINAL, NYGÅRDSTANGEN	3	201211124
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	201423440
70280000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 139 MFL., KALFARVEIEN/NUBBEBAKKEN	5	202220639
5030000	30	ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/169	301355957-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	13.06.2024	202411660
163/169	139270401-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.03.2025	202411660
163/149	139270193-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	12.05.2026	202600459
163/128	139269969-3	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.11.2025	202513445
163/145	139270142-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.12.2025	202511156
163/121	301572799	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.01.2026	202516608
163/121	139269888-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	27.11.2025	202516549
163/121	301551216	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	27.11.2025	202516549
163/121	301572739	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	26.01.2026	202516608

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. juni 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

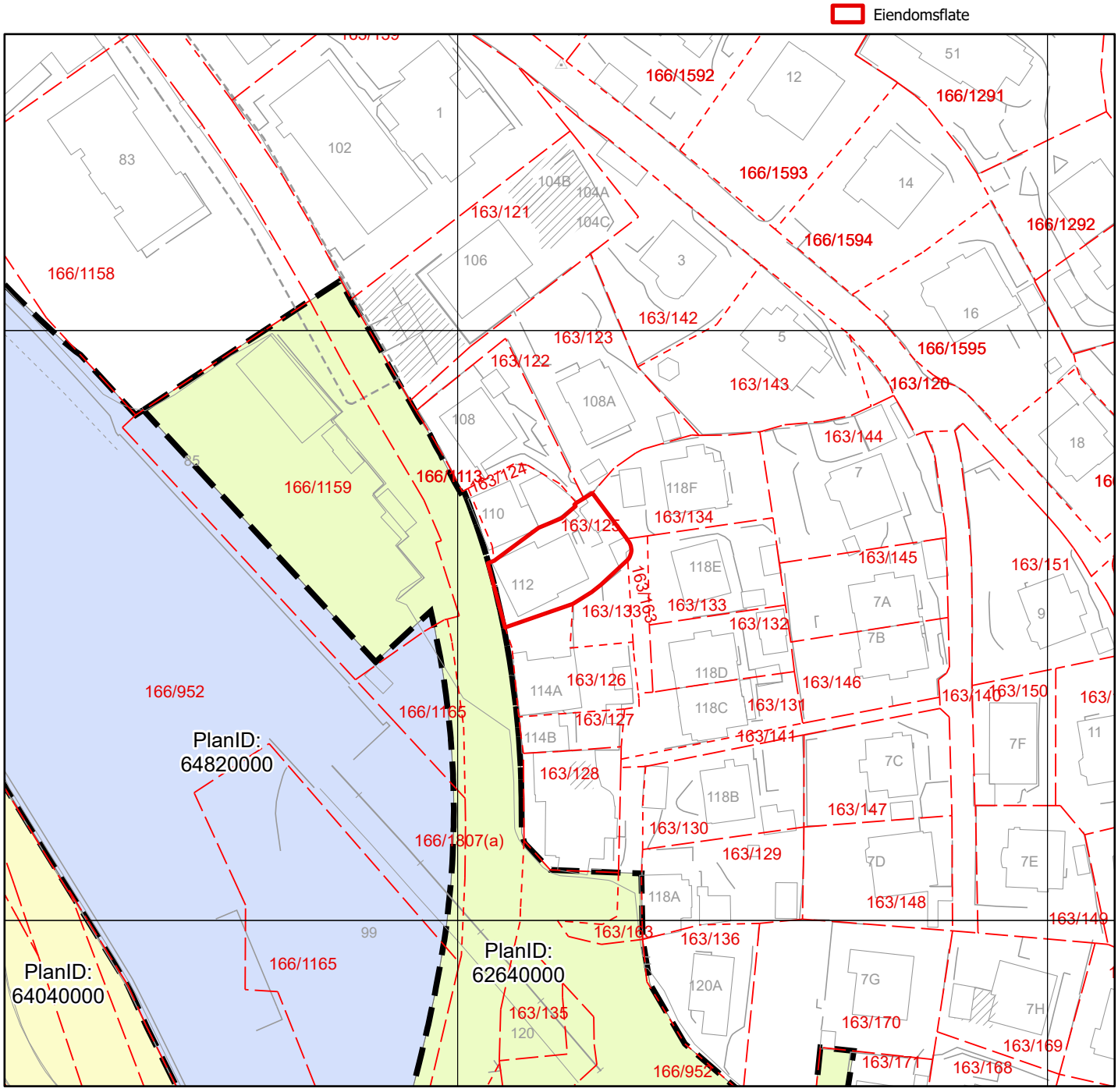
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/125
Dato: 01.06.2026 Adresse: Kalfarveien 112

N

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): 62640000



Reguleringsplan på grunnen

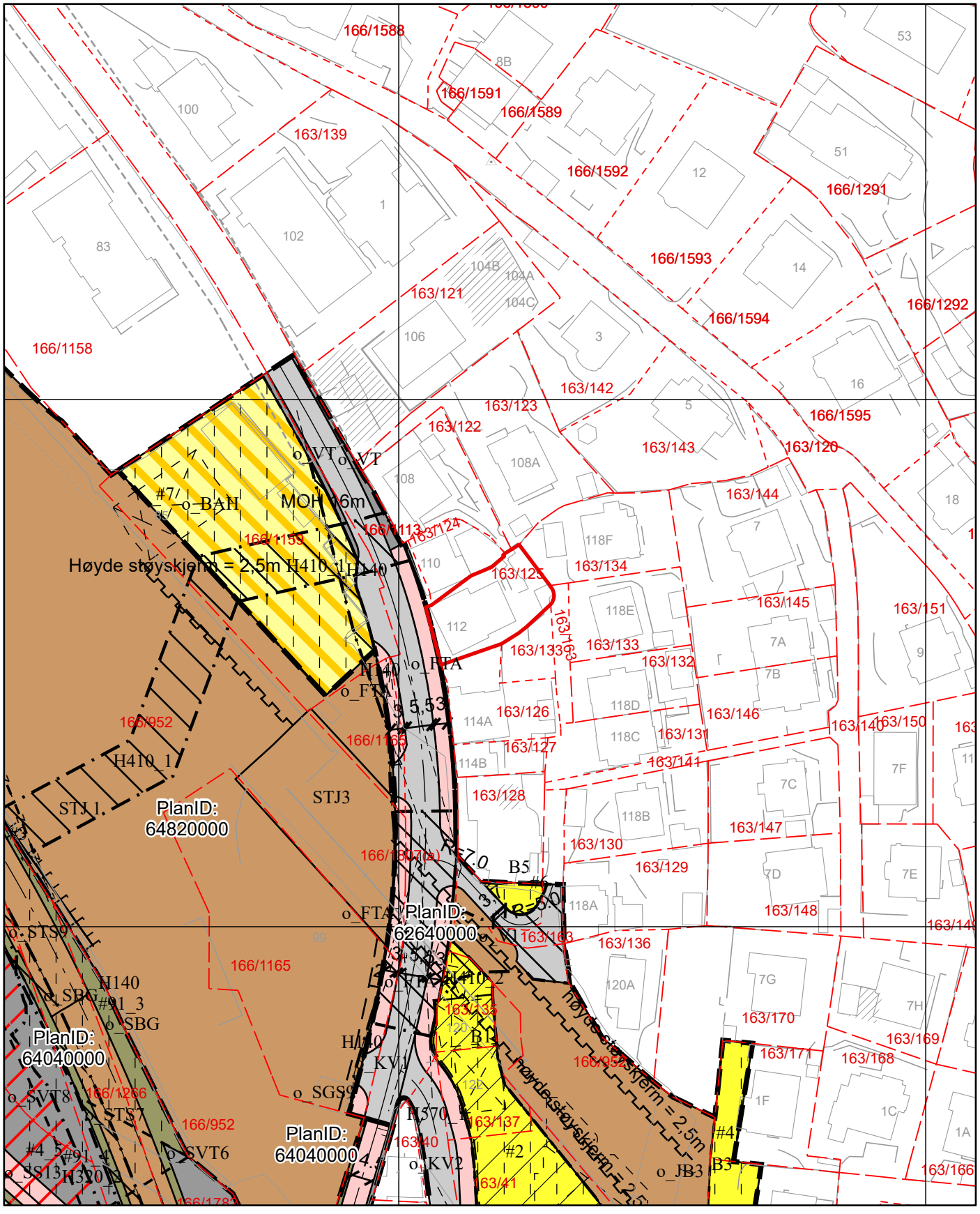
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/125
Dato: 01.06.2026 Adresse: Kalfarveien 112

PlanID(er): 62640000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2021 - Trase - Jernbane

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

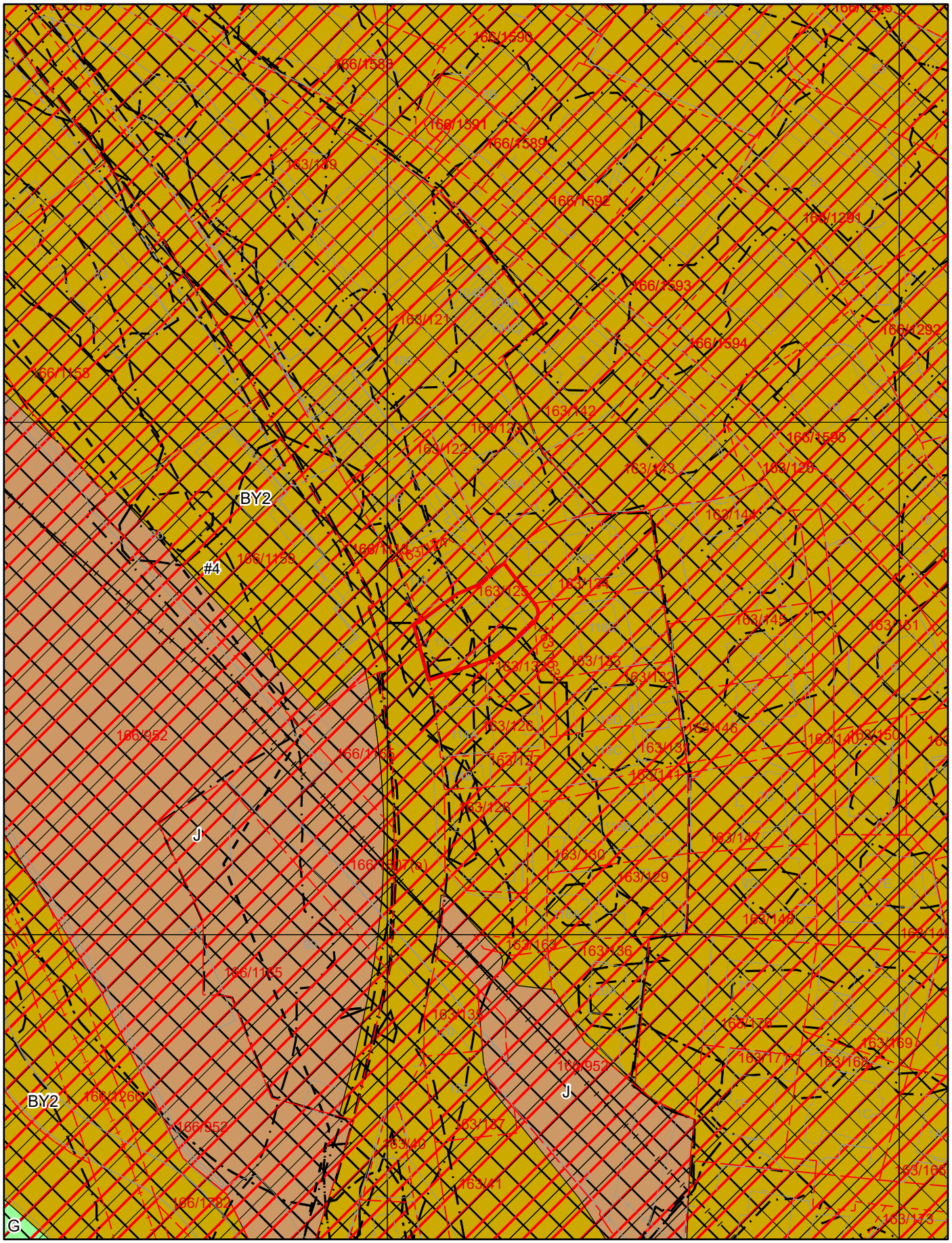
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/125
Adresse: Kalfarveien 112

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Jernbane


Jernbane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Bane

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

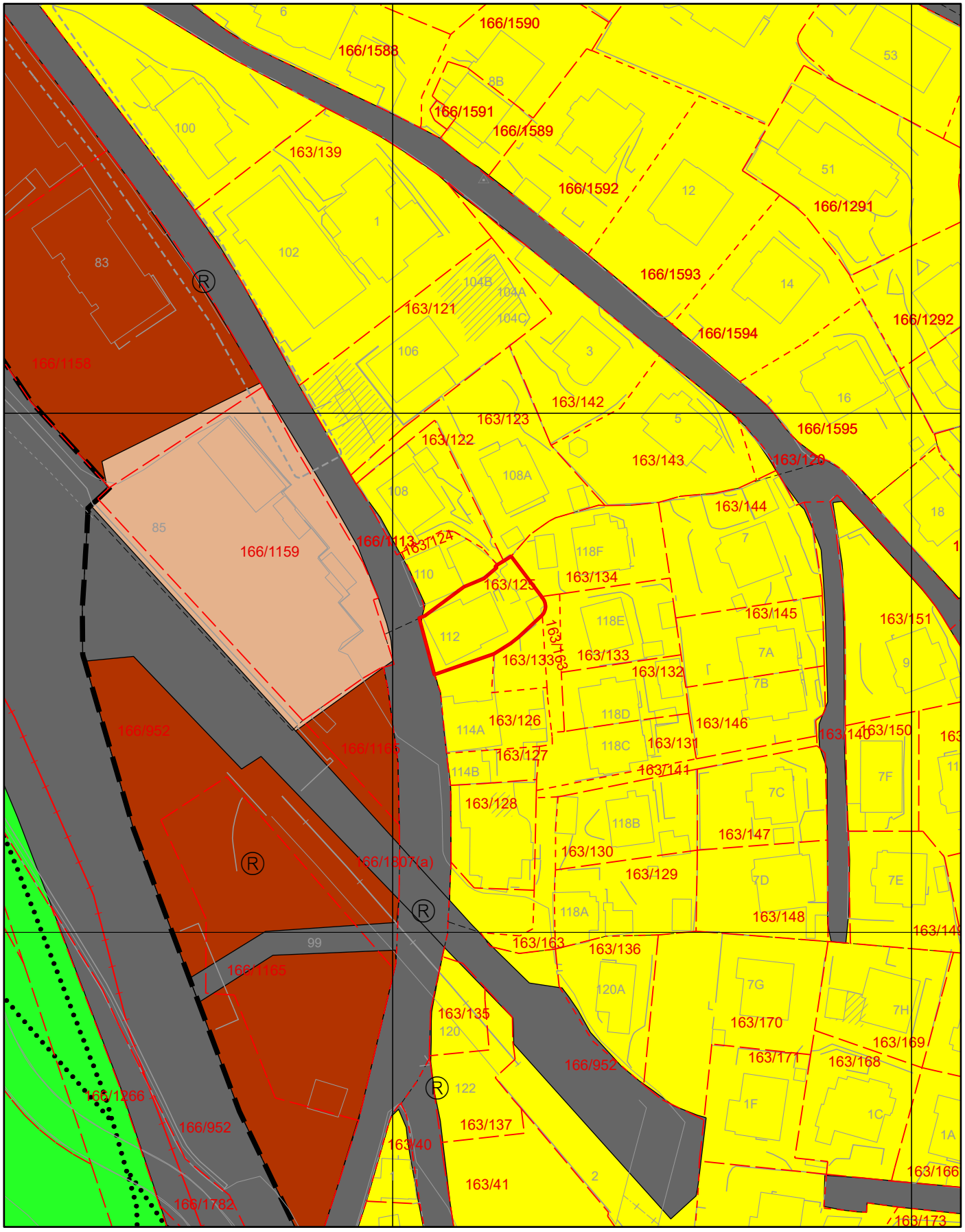
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.06.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/125
Adresse: Kalfarveien 112

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig


G/S-veg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Park-/turveg (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Jernbaneareal (N)

Nabolagsprofil

Kalfarveien 112 - Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

Fløen Linje 2	3 min 0.3 km
Kalvedalsveien Linje 5, 6, 11	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	17 min 1.5 km
Strandkaiterminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	6 min 2.3 km

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min 1.2 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	17 min 1.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

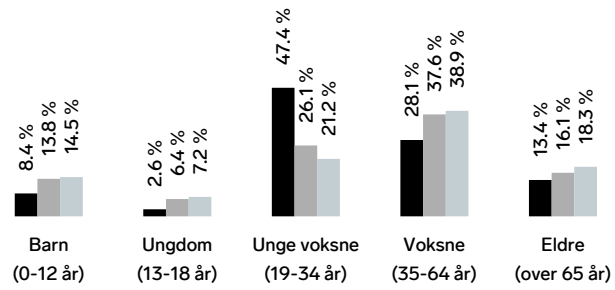
Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fløen/Møllendal	1 577	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nubben barnehage (0-5 år) 30 barn	3 min 0.3 km
Sammen Fagertun barnehage (0-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Fløenbakken barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	6 min 0.5 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. Buss
2. Egen bil
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

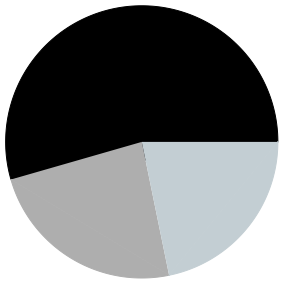
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100

Sport

Haukeland skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Svartediket idrettsplass Ballspill, basket, skatepark, trampoline	13 min 1 km
Sammen Årstad	8 min
Barry's Bergen	17 min

Boligmasse

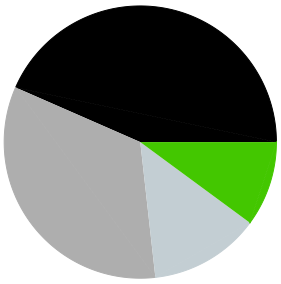


- 55% enebolig
- 24% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

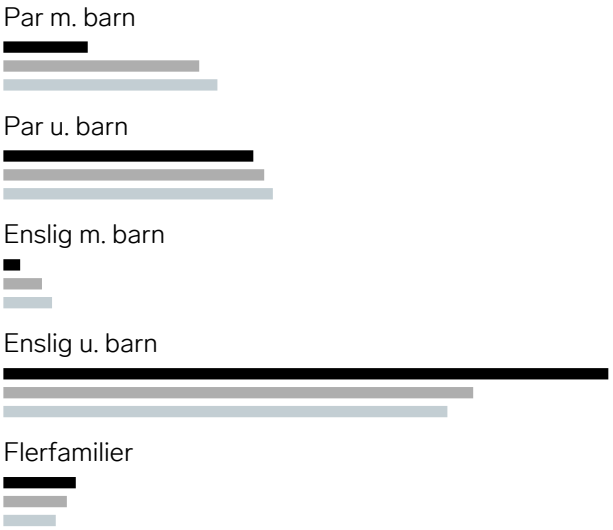
Bergen Storsenter	20 min
Sjukehusapoteket Haraldsplass	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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



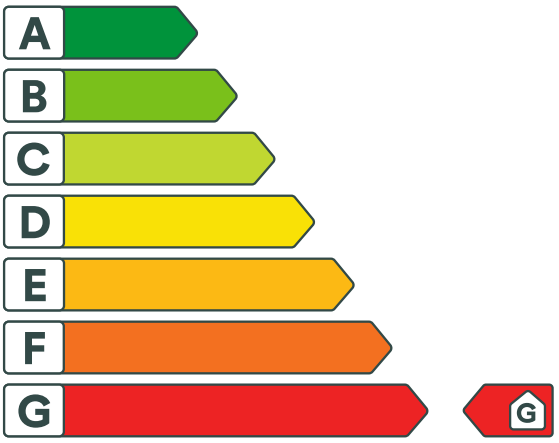


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Kalfarveien 112, 5022 BERGEN**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325019**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139269934**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **299,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **243,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **474,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **449,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **109 230 kWh**

Kalfarveien 112, 5022 BERGEN

Detaljering

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

Kalfarveien 112, 5022 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no