Nabolagsprofil

Gamle Kalvedalsveien 38

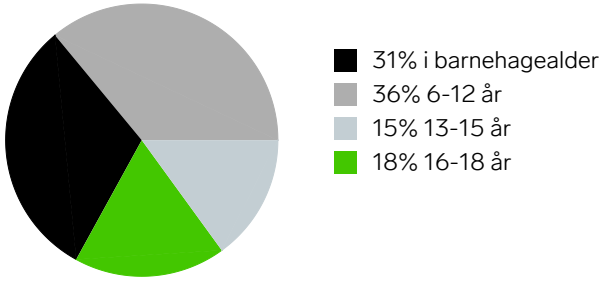
Offentlig transport

Kalvedalsveien Linje 5, 6, 11	2 min 0.1 km
Fløen Linje 2	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	16 min 1.4 km
Strandkaiterminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	6 min 2.2 km

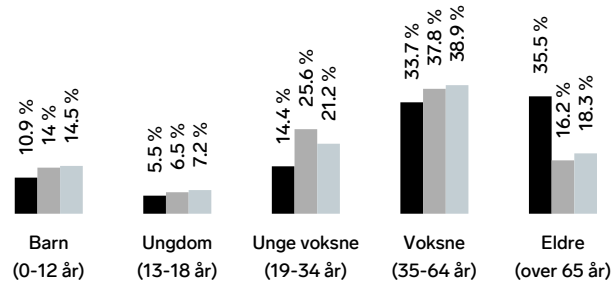
Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 2.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 3.2 km
Akademiet Bergen	18 min
Danielsen Intensivgymnas	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bellevue	439	237
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nubben barnehage (0-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Sammen Fagertun barnehage (0-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	13 min 1.1 km

Sport

Svartediket idrettsplass Ballspill, basket, skatepark, trampoline	9 min 0.7 km
Haukeland skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Sammen Årstad	11 min
Barry's Bergen	19 min

FINN

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet i bolighus

Gamle Kalvedalsveien 38, 5019 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1321, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2823 **Eiendomsverdi ref nr:** UL3640

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolighus - Byggeår: 1885

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glassert tegltakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er av eldre årgang. Taktekking er sameiets felles ansvar. Det ble skiftet noen vindskibord i 2023. Det er variabel alder på renner, nedløp og beslag. Nye pipebeslag ble montert i 2018.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende trekledning. Ytterveggene er utført som bindingsverk v/takterrasse.

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

Ytterkledning er av eldre årgang. Fasadene ble malt i 2023.

Vinduer og dører:
VInduer: Isolerglass i malte trekarmer. Fem Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmer).
Ytterdør: Malt tredør med felt av trådglass.
Altandør stue: To fløyet dør. Malte tredører med felt av isolerglass.
Terrassedør loftstue: Dørblad i isolerglass, malte trekarmer.

Alle vinduene i 2-etg ble skiftet i 2009, unntatt to vinduer ved altandør. Fem takvinduer ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. To vinduer ved altandør i stue ble skiftet på 1970-tallet/1980-tallet. Fem vinduer i loft-etg ble skiftet i 1987. Ytterdør er av eldre årgang. Altandør i stue ble skiftet på 1970-tallet/1980-tallet. Terrassedør i loftstue ble skiftet i 1987.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Furugulv, marmorfliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, tømmervegger.
Himling: Malt platekledning, malt lerret duk.

Oppgraderinger:
- Nytt furugulv på soverom 2 i 2-etg i 2018.
- Nye marmorfliser på liten del av gulv i loft-etg i 2018.
- Nye gipsplater i himling i hoveddel av loft-etg i 2018.
- Alle overflater ble malt i 2018, unntatt to soverom.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap i omkledningsrom.
- Innebygd garderobeskap på soverom 2.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2018. Peisinnsats er rentbrennende.
Feieluke er plassert i loft-etg.

I 2018 ble en av pipene rehabilitert med nytt innvendig stålrør. Peisinnsatsen i aktuell leilighet er tilkoblet denne pipen.

Innvendige trapper:
Malte tretrapper. Trapp mellom 1-etg - 2-etg har lukkede trinn og trapp mellom 2-etg - loft-etg har åpne trinn.

Trappene ble malt i 2018 og hovedtrapp er flikkmalt i 2026.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad, malte profilerte tredører.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør internt på bad og toalettromdør. Ny toalettromdør i 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 9,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2003 i regi av tidligere eier. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering.

KJØKKEN Gå til side

Åpen gang/trapperom/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,7 m².
Ny kjøkkeninnredning i 2000.
Furubord på gulv, malt platekledning/malt tømmer på vegger, malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Fem fronter i frostet glass.
Skifer benkeplate/buet heltre kjøkkenbord/benk, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.
Marmorfliser over benkeplate. Børstet stål over platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp, 90 cm (Smeg).
- Oppvaskmaskin (Miele). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Stekeovn/platetopp har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov. Mrk. En kokesone på platetopp viker ikke.

Kjøkkeninnredning er levert av Poggenpohl som er et eksklusivt kjøkken produsert i Tyskland.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Ikke målbart pga takhøyde, gulvareal: 2,7 m².
Marmorfliser på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/synlige taksperr i himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom ble tillaget i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Noen pex rør (rør i rør system) i kjøkkenskap. Stoppekran er plassert i fellesareal i u-etg.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang, unntatt rør til toalettrom i loft -etg.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet ved åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap på soverom 2 i 2-etg (inni skap).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 35 ampere. Total hovedsikring på 80 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Noen komponenter i sikringsskap er felles for sameiet.
Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og toalettrom. Nye varmekabler på toalettrom i 2018.
Tre vegghengte panelovner.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

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

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

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i bolighus

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er fremlagt byggetegninger. Det er inntegnet fire takvinduer i byggetegningene, men det er tillaget fem. Vegg mellom kontor og loftstue er ikke inntegnet, og toalettrom er heller ikke inntegnet.

Montering av ekstra takvindu er søknadspliktig. Avvikene vedrørende toalettrom og kontor er ikke søknadspliktige.

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

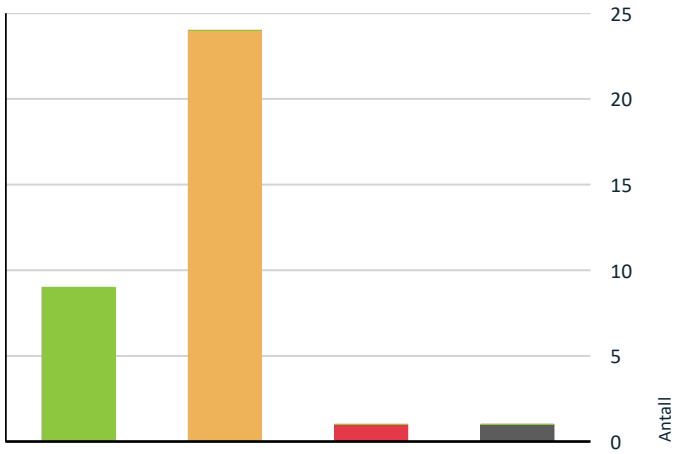
Halvpart av dobbelgarasje

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er satt opp skillevegg for oppdeling av to rom i loft-etg av garasje. Nevnte endring er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

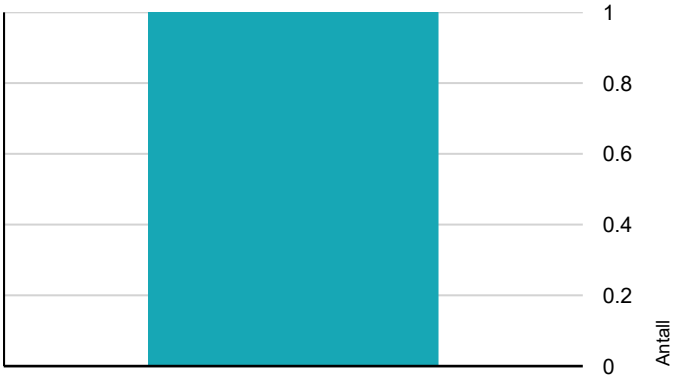
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Vestvendt altan med utgang fra stue.	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vestvendt takterrasse med utgang fra loftstue** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 2-etg > Gang/trapperom/kjøkken (27,7 m²) > Kjøkken - påpekt punkt** — Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (9,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Toalettrom > Loft-etg > Toalettrom (ikke målbart pga takhøyde) > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på takterrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft -etg.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft-etg
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette. Gjelder nedre del av sikringsskap.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGHUS



Byggeår
1885

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport. Byggeår er ca årstall og er estimert ut fra da tomten ble fradelt 27.01.1885

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
Stor eierleilighet over to plan i eldre sveitservilla (2-etg & loft-etg). Entre i 1-etg. Ssb-nr: H0201.
Vestvendt altan på 5,9 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Vestvendt takterrasse på 8,8 m² med utgang fra loftstue, hvorav 4,4 m² er overbygd.
Tilhørende halvpart av dobbelgarasje med innredet loft, bygget i 2007.

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

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glassert tegltakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er av eldre årgang. Taktekking er sameiets felles ansvar. Det ble skiftet noen vindskibord i 2023.

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

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

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

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

• Det er forvitring på kant av flere takstein. Noen takstein er knekt i sløyser.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking med glassert tegltakstein er av eldre årgang og har oppnådd en høy alder. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen, må det påregnes økt risiko for svikt i undertak, innfestinger, beslag og tilhørende komponenter som følge av alder og normal slitasje. Taket bør kontrolleres jevnlig av fagperson. Dersom det registreres løse, sprukne eller skadde takstein, eller det avdekkes svikt i undertak, lekter eller andre tilhørende bygningsdeler, må utbedringer eller delvis utskiftning påregnes. Det må forventes behov for større vedlikeholdsarbeider eller fornyelse/utskiftning av taktekking.

• Det er registrert forvitring på kant av flere takstein, og enkelte takstein er knekt ved sløyser. Dette kan over tid gi redusert tetthet i taktekkingen, med økt risiko for fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Tiltak: Det bør utføres lokale utbedringer, samtidig som takets tilstand kontrolleres av fagkyndig. Dersom taktekker vurderer at det er behov for utskiftning, bør dette utføres i henhold til anbefaling.



Knekt takstein i sløys.

Tilstandsrapport



Knekt takstein i sløys.



Knekt takstein i sløys og rust på takbeslag.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Det er variabel alder på renner, nedløp og beslag. Nye pipebeslag ble montert i 2018.

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

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

Vurdering av avvik:

- Renner, nedløp og beslag bærer preg av elde/slitasje.
- Det mangler skvettbeslag i overgang takstein - takrenne noen steder.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Renner, nedløp og beslag bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, korrosjonsskader og redusert funksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Komponenter med vesentlig slitasje eller begynnende skader bør skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.
- Det mangler skvettbeslag i overgang takstein–takrenne enkelte steder. Dette kan medføre at vann renner bak takrennen i stedet for ned i den, med økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon og kledning. Tiltak: Det anbefales å montere skvettbeslag der dette mangler.
- Det er registrert at det mangler snøfangere på deler av taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.



Manglende skvettbeslag.



Nyere pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluke på takterrasse.

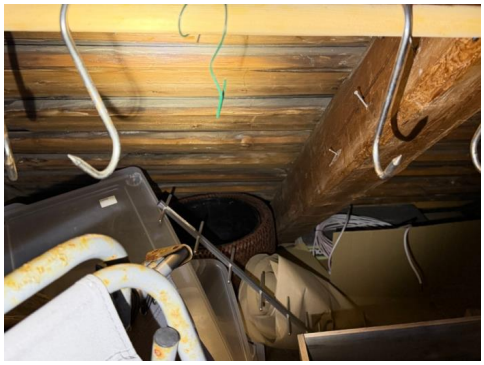
I 2018 ble takkonstruksjonen i loft-etg etterisolert og påmontert nye gipsplater. Eksisterende takkonstruksjon på soverom og toalettrom i loft-etg ble ikke etterisolert under oppgradering.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• Det er synlig mitdryss noen steder i takkonstruksjonen med tilgang fra takterrasse. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.
• Takkonstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har. Det er ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil eller avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Tiltak: Ingen tiltak utover ordinær oppfølging. Forholdet vurderes som en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.
• Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for nærmere undersøkelser.
• Takkonstruksjonen har skjevheter. Dette må anses som normalt ut fra bygningens byggeår/alder, og indikerer ikke pågående problemer. Tiltak: Ingen tiltak anses nødvendig nå. Skjevhetene kan avrettes ved en eventuell fremtidig oppgradering av takkonstruksjon/taktekking. Dersom det oppstår større skjevheter, bør tiltak iverksettes.


Skjevheter i takkonstruksjon.


Lite/ingen lufting i nedre del av takkonstruksjonen.


Mitdryss på taksperr på koffertloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig liggende trekledning.
Ytterveggene er utført som bindingsverk v/takterrasse.

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

Ytterkledning er av eldre årgang. Fasadene ble malt i 2023.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmulighetene bak kledningen og kan føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre økt risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig. Samtidig bør det sikres at avstanden mellom terreng og kledning er tilstrekkelig for å begrense fuktpåvirkning og sprutbelastning mot fasaden.

• Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak nederste kledningsbord. Forholdet gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Montering av egnet gnagesikring anbefales for å sikre konstruksjonen samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.

• Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje. Kledningen er imidlertid av eldre type med hard kjerneved, som erfaringsmessig er mer holdbar enn nyere kledning. Tiltak: Utskiftninger må påregnes ved behov.

TG 1 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer. Fem Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmer).

Alle vinduene i 2-etg ble skiftet i 2009, unntatt to vinduer ved altandør.
Fem takvinduer ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

To vinduer ved altandør i stue ble skiftet på 1970-tallet/1980-tallet. Fem vinduer i loft-etg ble skiftet i 1987.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør: Malt tredør med felt av trådglass.
Altandør stue: To fløyet dør. Malte tredører med felt av isolerglass.
Terrassedør loftstue: Dørblad i isolerglass, malte trekarmer.

Ytterdør er av eldre årgang. Altandør i stue ble skiftet på 1970-tallet/1980-tallet. Terrassedør i loftstue ble skiftet i 1987.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

• Ytterdør i leiligheten er ikke en brann/lyddør.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere altandør/terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

• Ytterdøren til leiligheten er ikke utført som brann- og/eller lyddør, noe som er vanlig for et eldre bolighus. Dette kan medføre redusert brannmotstand og høyere lydgjennomgang mellom felles gang og leilighet. Døren bør skiftes til godkjent brann-/lyddør, spesielt dersom det skal etableres brannskille.

TG 2 Vestvendt altan med utgang fra stue.

Beskrivelse

Vestvendt altan på 5,9 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Trebjelkelag belagt med tettesjikt og terracotta fliser.
Rekkverk av liggende/stående kledning. Glass i øvre del av overbygd del.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er sprekk i ett glass i overbygd del.

• Utvendig trevirke er væroppsprukket flere steder.

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

Konsekvens/tiltak

• Vanntett sjikt på altanen er eldre enn 18 år og har derfor usikker gjenværende levetid og funksjon. Risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner øker med alderen. Skader på bakenforliggende bygningsdeler kan oppstå dersom svikt i tettesjiktet utvikler seg over tid. Det bør påregnes nærmere oppfølging, vedlikehold eller utskiftning av det vanntette sjiktet. Ved framtidig rehabilitering av altanen anbefales full fornyelse av tettesjiktet.

• Det er registrert sprekk i ett glass i overbygd del. Forholdet anses i hovedsak som estetisk, og glasset kan skiftes ved ønske om utbedring.

Tilstandsrapport

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

• Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.



Sprekk i glass.

TG 2 Vestvendt takterrasse med utgang fra loftstue

Beskrivelse

Vestvendt takterrasse på 8,8 m² med utgang fra loftstue, hvorav 4,4 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med plater, asfalt takbelegg og terrassebord/tretremmer.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m - 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nytt takbelegg i 2022 pga lekkasje. Eksisterende terrassebord/tretremmer ble gjenbrukt etter oppgradering.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• Rekkverket på takterrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom takterrassen skal oppgraderes.



Takterrasse med utgang fra loftstue.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv, marmorfliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, tømmervegger.
Himling: Malt platekledning, malt lerret duk.

Oppgraderinger:
- Nytt furugulv på soverom 2 i 2-etg i 2018.
- Nye marmorfliser på liten del av gulv i loft-etg i 2018.
- Nye gipsplater i himling i hoveddel av loft-etg i 2018.
- Alle overflater ble malt i 2018, unntatt to soverom.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap i omkledningsrom.
- Innebygd garderobeskap på soverom 2.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Furugulv har slitasje/striper flere steder, som følge av normal slitasje/elde. Sliping og behandling bør utføres ved behov.

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

Tilstandsrapport



Det er registrert riss/krakelering i lerretsduk i stuehimling. Dette anses som en normal følge av elde/bevegelser i konstruksjonen, og vurderes ikke som et avvik.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 40 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom i loft-etg.

Gulv på soverom 2 ved spisestue ble avrettet i 2018.

Mrk.
Det er registrert stedvis knirk i gulv. Forholdet skyldes normalt mindre bevegelser i gulvkonstruksjonen og har ikke betydning for konstruksjonens bæreevne eller funksjon. Knirk i gulv anses ikke som et avvik iht. NS 3600. Dersom forholdet oppleves sjenerende, kan gulvet etterskrus eller justeres lokalt ved behov.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

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

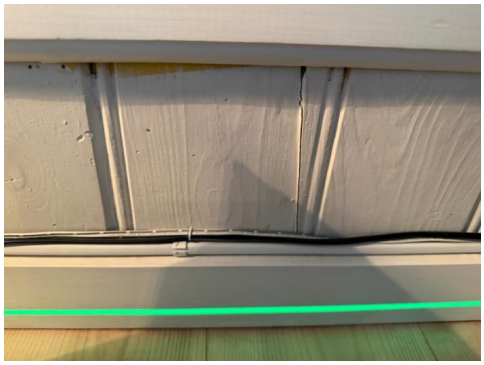
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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



Bilder viser skjevheter i gulv på kontor i loft-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på kontor i loft-etg.

Radon

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Leiligheten ligger i 2-etg + loft-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

Tilstandsrapport

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2018.
Peisinnsats er rentbrennende.
Feieluke er plassert i loft-etg.

I 2018 ble en av pipene rehabilitert med nytt innvendig stålrør.
Peisinnsatsen i aktuell leilighet er tilkoblet denne pipen.

Til informasjon:
Pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

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

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper. Trapp mellom 1-etg - 2-etg har lukkede trinn og trapp mellom 2-etg - loft-etg har åpne trinn.

Trappene ble malt i 2018 og hovedtrapp er flikkmalt i 2026.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Hovedtrapp bærer preg av elde/slitasje.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft-etg.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft-etg

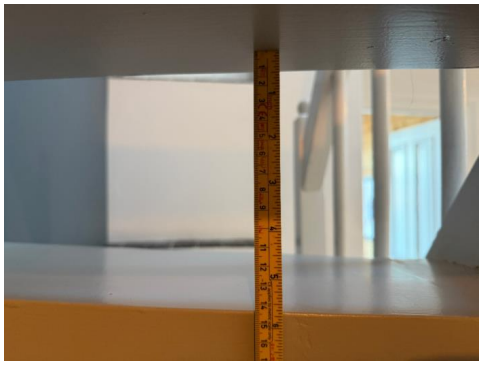
Konsekvens/tiltak

• Hovedtrappen bærer preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, økt videre slitasje og noe redusert brukskomfort. Enkelte slitasjeskader kan også påvirke trappens funksjon over tid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales vedlikehold og utbedring av slitte overflater og detaljer etter behov. Utskifting av enkeltkomponenter eller oppgradering bør påregnes på sikt dersom slitasjen utvikler seg videre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Trapp med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Trappen har dårlig funksjonalitet — den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å vurdere ombygging av trappen for å bedre funksjonaliteten.


Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.


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

Tilstandsrapport



Åpninger mellom trinnene i trapp mellom 2-etg - loft-etg er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, malte profilerte tredører.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør internt på bad og toalettromdør. Ny toalettromdør i 2018.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Enkelte innerdører tar i karm.
- Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte innerdører tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Det anbefales justering av dørblad, hengsler eller karm for å oppnå normal funksjon.
- Eldre innerdører bærer preg av alder og bruksslitasje. Konsekvensen er hovedsakelig av estetisk karakter, men slitasjen kan også påvirke funksjonaliteten over tid. Det bør påregnes løpende vedlikehold samt eventuell utskifting av dører som følge av alder og tilstand.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2-ETG > BAD (9,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 9,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2003 i regi av tidligere eier. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering.

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

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

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Mrk.
Vinduet er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.

Vurdering av avvik:

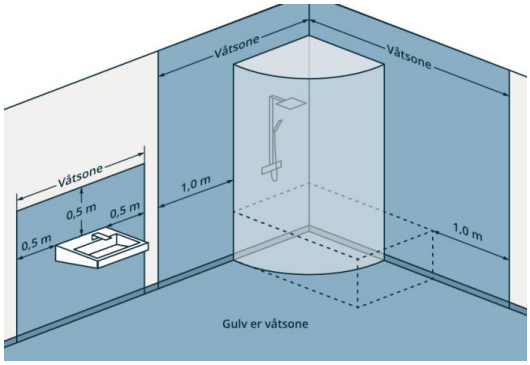
• Det er riss/slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Motfall til sluk. Dvs 10 mm motfall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone. Det er lite lokalt fall i dusjsone. Det er ingen fall til sluk ved vaskemaskin.

Hullyd ble registrert i noen gulvfliser.

Vedrørende hullyd i gulvfliser:
Det er i utgangspunktet ikke forbundet med stor risiko at det registreres hullyd i gulvfliser. Mange våtrom kan ha hullyd gjennom hele levetiden uten at dette medfører konsekvenser, men forholdet bør følges opp og overvåkes.
Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser, eller fliser helt eller delvis løsner fra underlaget/fliselimet, må det utføres tiltak.
I tilstandsrapporter frem til 1.7.2026 ble hullyd omtalt som bom i gulvfliser. Etter revisjonen av NS 3600:2025 er dette nå definert som hullyd. I henhold til NS 3600:2025 vurderes hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i flisefuger som bom.
Det gjøres oppmerksom på at hullyd i gulvfliser fortsatt innebærer en viss risiko, selv om det ikke lenger nødvendigvis anses som et avvik etter gjeldende standard.

Vurdering av avvik:

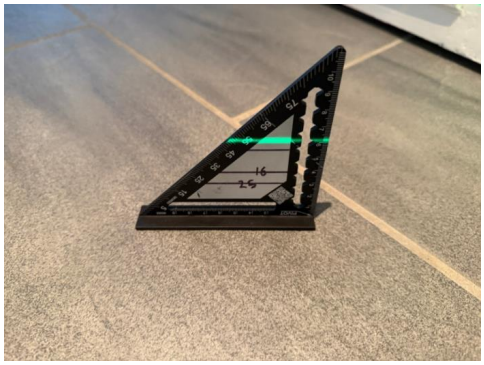
• Det er motfall til sluk fra gulv ved dør til sluk. Ev. lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det er registrert motfall til sluk fra gulv ved dør på badet. Eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke ledes til sluk, men kan i stedet bli stående eller trekke mot dørterskel/tilstøtende rom. Tiltak: Badet er fra 2003, og det vil ikke være økonomisk rasjonelt å utbedre badegulvet som et enkeltstående tiltak. Forholdet bør vurderes ved en eventuell fremtidig oppgradering av badet. Kostnadsestimat gjelder utbedring av badegulv på grunn av motfallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

På dette badet ligger laserlinjen over 25 mm-merket, og fallforholdene vurderes derfor som utilfredsstillende ihht. dagens krav.

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk av støpejern, 2 stk, eldre modeller.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tegn til membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Manglende membranoppbrett i døråpning gir økt fare for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Etablere membranoppbrett med tilstrekkelig høyde i døråpningen og sikre korrekt tetting/overgang mot tilstøtende sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Vegghengt toalett er ikke lett utskiftbar.

• Baderomsinnredning har fuktutsvelling noen steder. Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Vegghengt toalett med innbygget sisterne er ikke lett utskiftbart uten inngrep i veggkonstruksjonen. Ved lekkasje eller funksjonssvikt kan reparasjon eller utskifting medføre økte kostnader og behov for demontering av veggflater. Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon.

• Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør (liten spalte).

2-ETG > BAD (9,1 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran. Vegger i dusjsone er yttervegger.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med en viss usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

Vurdering av avvik:
• Ved måling i dusjsonen ble det registrert forhøyede fuktverdier noen steder. Kombinasjonen av forhøyet fukt og synlige riss eller sprekker i flisefuger kan indikere at det har oppstått svelling i den bakenforliggende platen. Dette kan også være et tegn på at fukt har trengt inn i konstruksjonen bak overflatematerialet.

Konsekvens/tiltak
• Videre undersøkelser anbefales for å avdekke om badet har behov for renovering. Det anbefales at det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

KJØKKEN

2-ETG > GANG/TRAPPEROM/KJØKKEN (27,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Åpen gang/trapperom/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2000.
Furubord på gulv, malt platekledning/malt tømmer på vegger, malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Fem fronter i frostet glass. Skifer benkeplate/buet heltre kjøkkenbord/benk, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.
Marmorfliser over benkeplate. Børstet stål over platetopp.

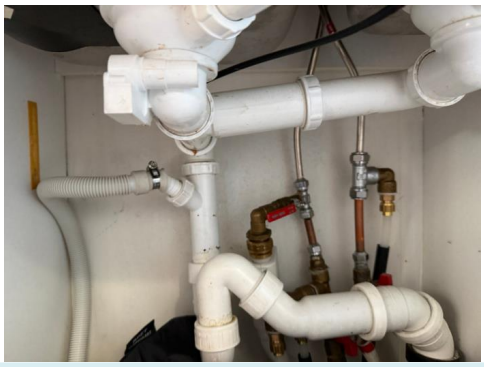
Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp, 90 cm (Smeg).
- Oppvaskmaskin (Miele). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Stekeovn/platetopp har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov. Mrk. En kokesone på platetopp viker ikke.

Kjøkkeninnredning er levert av Poggenpohl som er et eksklusivt kjøkken produsert i Tyskland.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.





2-ETG > GANG/TRAPPEROM/KJØKKEN (27,7 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekt punkt

Beskrivelse
Kjøkkendel: Blandebatteri/kran.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteri/kran har utett pakning. Ingen tegn til lekkasje i skap pga det.

Konsekvens/tiltak
• Blandebatteri/kran har utett pakning. Det er ikke registrert tegn til lekkasje i skap som følge av dette. Tiltak: Blandebatteri/kran bør skiftes for å utbedre utettheten.



Blandebatteri/kran har utett pakning.

2-ETG > GANG/TRAPPEROM/KJØKKEN (27,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: Gaggenau. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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

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



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

LOFT-ETG > TOALETTROM (IKKE MÅLBART PGA TAKHØYDE)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Ikke målbart pga takhøyde, gulvareal: 2,7 m².
Marmorfliser på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/synlige taksperr i himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Toalettrom ble tillaget i 2018.

LOFT-ETG > TOALETTROM (IKKE MÅLBART PGA TAKHØYDE)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant, toalett.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > TOALETTROM (IKKE MÅLBART PGA TAKHØYDE)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har kun naturlig ventilering, uten mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert naturlig ventilering fra toalettrommet. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre redusert evne til å transportere bort fukt og lukt. Forholdet vurderes som et avvik etter dagens krav til ventilasjon. For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte som sikrer tilfredsstillende ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Noen pex rør (rør i rør system) i kjøkkenskap. Stoppekran er plassert i fellesareal i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang, unntatt vannrør til toalettrom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

Tilstandsrapport



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang, unntatt avløpsrør til toalettrom.

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

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og luftemulighet ved åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som kan medføre vannskader på omkringliggende bygningsdeler.
Tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken på grunn av alder og usikker restlevetid. Eventuell utskifting bør utføres av kvalifisert fagperson.



Varmtvannstank i felles bod i u-etg.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap på soverom 2 i 2-etg (inni skap).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 35 ampere. Total hovedsikring på 80 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Noen komponenter i sikringsskap er felles for sameiet.
Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og toalettrom. Nye varmekabler på toalettrom i 2018.
Tre vegghengte panelovner.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette. Gjelder nedre del av sikringsskap.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert tegn til mangelfull tetting rundt kabelinnføringer og åpninger i sikringsskap. Det er viktig at sikringsskap er tilstrekkelig tette for å opprettholde forutsatt sikkerhet og kapslingsgrad. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales utført av autorisert elektroinstallatør.

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

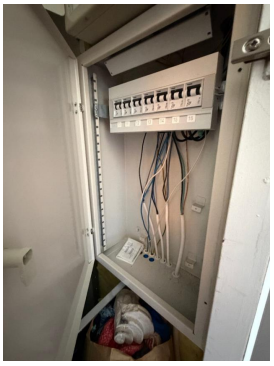
Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk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

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

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

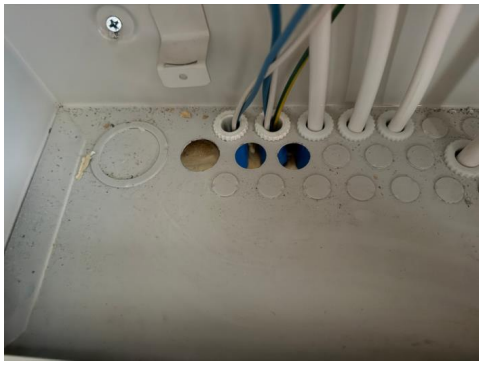


Øvre del av sikringsskap.



Nedre del av sikringsskap.

Tilstandsrapport



Utettete hull i nedre del av sikringsskap.



Felles inntaksikring ved sikringskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

Vurdering av avvik:

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk.
Avvik i branncelleinndelingen kan medføre at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom, boenheter eller etasjer. Dette øker risikoen for personskade og kan føre til større materielle skader ved en brannhendelse.
Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

• Vinduer har mindre åpningsbredde enn 50 cm.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Vinduer i 2. etasje og loft-etg har mindre åpningsbredde enn 0,50 m, og det er ikke montert rømningsstige med stigbøyler på utsiden. Det er krav til en rømningsvei per etasje. Med dagens løsning er høyden fra vinduene ned til bakkenivå for stor til at vinduene kan fungere som alternativ rømningsvei, både i 2. etasje og loft-etg. Dette kan medføre redusert mulighet for rask og trygg rømning ved brann. Tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere av fagekspert, og nødvendige tiltak må utføres for å etablere tilfredsstillende rømningsvei fra begge etasjene.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Det ble utført dreneringsarbeid inntil grunnmur mot vest og nord i 2018.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner (natursteinsmur), pusset og malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Boligen er et eldre bolighus fra slutten av 1800-tallet og har sannsynligvis satt seg over tid, noe som er naturlig for en bygning av denne alderen. For å kartlegge om det foreligger pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Tiltak: Det anses ikke som nødvendig med tiltak nå. Dersom det oppstår ytterligere riss eller sprekker, bør forholdet undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

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

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

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft-etg.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Gjelder trapp mellom 2-etg - loft-etg

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette. Gjelder nedre del av sikringsskap.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

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

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at det mangler snøfangere på deler av taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

• Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

• Rekkverket på takterrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom takterrassen skal oppgraderes.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Trapp med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport

• Trappen har dårlig funksjonalitet — den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å vurdere ombygging av trappen for å bedre funksjonaliteten.

• Det er registrert tegn til mangelfull tetting rundt kabelinnføringer og åpninger i sikringsskap. Det er viktig at sikringsskap er tilstrekkelig tette for å opprettholde forutsatt sikkerhet og kapslingsgrad. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales utført av autorisert elektroinstallatør.

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

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

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

• Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrifter. For eldre bygninger er det normalt at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, forutsatt at bygget er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk.
Avvik i branncelleinndelingen kan medføre at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom, boenheter eller etasjer. Dette øker risikoen for personskade og kan føre til større materielle skader ved en brannhendelse.
Oppgradering av branncelleinndelingen til dagens forskriftsnivå vil kunne medføre omfattende bygningsmessige tiltak og betydelige kostnader. Eventuelle oppgraderinger bør vurderes i forbindelse med større ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

• Vinduer har mindre åpningsbredde enn 50 cm.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Vinduer i 2. etasje og loft-etg har mindre åpningsbredde enn 0,50 m, og det er ikke montert rømningsstige med stigbøyler på utsiden. Det er krav til en rømningsvei per etasje. Med dagens løsning er høyden fra vinduene ned til bakkenivå for stor til at vinduene kan fungere som alternativ rømningsvei, både i 2. etasje og loft-etg. Dette kan medføre redusert mulighet for rask og trygg rømning ved brann. Tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere av fagekspert, og nødvendige tiltak må utføres for å etablere tilfredsstillende rømningsvei fra begge etasjene.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår
2007

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning m/staff.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og glassert tegltakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Garasjen deles med seksjon 1 i 1-etg. Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpner.
I loft-etg er det innredet med gulvfliser og laminat på gulv og panel på vegger/himling. Det er hems/lagringsplass på en liten del.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

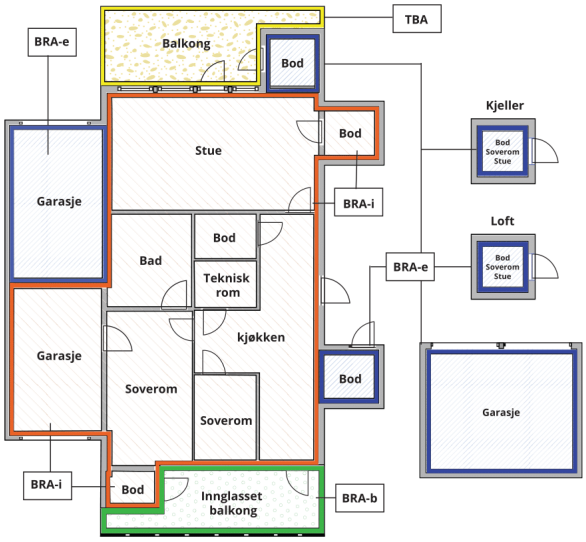
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bolighus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1-etg	2			2			2
2-etg	113			113	6		113
Loft-etg	30			30	9	24	54
SUM	**145**				**15**	**24**	**169**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/trapperom (1,7 m²)		
2-etg	Gang/trapperom/kjøkken (27,7 m²), bad (9,1 m²), soverom (17,4 m²), soverom 2 (9,8 m²), omkledningsrom (9,6 m²), stue (15,2 m²), spisestue (18,5 m²)		
Loft-etg	Loftstue/trapperom (22,4 m²), toalettrom (ikke målbart pga takhøyde), kontor (6,7 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,3 m² av bruksarealet i 2-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,5 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 3,07 m - 3,08 m og takhøyden på høyeste punkt i gang/trapperom er 5,55 m.

Loft-etg:
Gulvareal i loft-etg inkl. trappeåpning utgjør 54 m².

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på kontor i loft-etg gir mindre lysinnslipp pga overbygd altandel.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er fremlagt byggetegninger. Det er inntegnet fire takvinduer i byggetegningene, men det er tillaget fem. Vegg mellom kontor og loftstue er ikke inntegnet, og toalettrom er heller ikke inntegnet.

Montering av ekstra takvindu er søknadspliktig. Avvikene vedrørende toalettrom og kontor er ikke søknadspliktige.

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Halvpart av dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		20		20	
Loft-etg		15		15	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (19,8 m²)	
Loft-etg		Innredet bod/gang (7,1 m²), loftsrom (7 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,5 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.
Gulvareal i til hørende loftsdel er 18 m².

Garasje i 1. etasje er ikke oppdelt med skillevegg mot nabodel.
Oppgitt areal er likevel beregnet til halve garasjens totale areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er satt opp skillevegg for oppdeling av to rom i loft-etg av garasje. Nevnte endring er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Viggo Slettevold	Kunde
	Hilde Heian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1321	0	3	1082.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Kalvedalsveien 38

Hjemmelshaver
Hilde Heian & Viggo Slettevold

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 2279 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring og avsetning til vedlikehold. Sameiet har total formue på kr 133 636,24,- pr. 02.10.2026.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Gamle Kalvedalsvei 38	Internt i sameiet	997166752

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Kalfaret.
Fra leiligheten og altan/takterrasse er det utsikt over Bergensdalen, Store Lungegårdsvannet, Kronstad, Bergen sentrum, Solheimslien, Laksevåg, Løvstakken, Damsgårdsfjellet, Nattlandsfjellet, Askøy og deler av Byfjorden mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, bolighus og blokkbebyggelse.

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommundelplan (15590000). Formål: Bolig.
Planid: 15590000.
Saksnummer: 1997/3283, 2020/4102.
Planens navn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 433 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, oppholdsplass, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
Biloppstillingsplass med plass til en bil i garasje.
For øvrig er det parkering på fellesområde og i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

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

Sameiebrøken er fordelt 2/5.

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

Servitutter i grunn:
1993/19547-6/106 18.08.1993 ERKLÆRING/AVTALE
EIENDOMMENS LOFTSAREAL TILLEGGES SEKSJ. 3 .
A 522
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/15447-1/106 18.06.1998 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Plikt til å medvirke til å fradele en parsell ca. 290 m2 samt plikt til å skjøte andel i denne parsellen til Frode Træland og Kristin Christie Nitter vederlagsfritt. Frist på utskilling av parsell og søknad og byggetillatelse er 5 år, eller skal parsellen tilbakeføres til kjøperne

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Gamle Kalvedalsvei 38 består av til sammen 3 leiligheter.
Adkomst leiligheter via gang. Leilighet i u-etg har egen inngang med utvendig adkomst.
Felles gang i 1-etg ble oppgradert i 2026 og det ble lagt nye varmekabler.
Felles bod i u-etg med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Styreleder i sameiet: Yngve Nordbø.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 997 166 752.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Gamle Kalvedalsvei 38.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 1. august 2011.
Stiftelsesdato: 16. januar 1985.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 90903016.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra styreleder		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	
3	05.10.2026	
4	05.10.2026	
5	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gamle Kalvedalsveien 38, 5019 BERGEN

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
	2260156	01.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Viggo Slettevold	Leilighet	2012

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Gjestetoalett, loftsetasje
Hva ble gjort og når?	Vi fikk bygget gjestetoalett med toalett og håndvask i loftsetasjen i 2018. Varmekabler i gulvet.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2018: Bygg Consult Vest AS Orgnr: NO914099021

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2018: Det ble lagt rør og avløp til loftsetasjen i forbindelse med bygging av gjestetoalett.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bygg Consult Vest AS Orgnr: NO 914099021
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Lagt inn strøm og varmekabler på gjestetoalett i 2018
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bygg Consult Vest Orgnr: NO914099021
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Da vi overtok leiligheten i 2012 var peisen åpen, og kunne ikke brukes /var ikke lovlig. I 2018 rev vi den gamle peisen og bygget ny lukket peis med innsats og dør. Det ble også satt inn nytt rør i hele pipen. Alt utført av fagfolk.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Huset er fra 1895, og har hatt skjevheter i gulv.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vi har rettet opp gulvet på et av soverommene, og gulvene fremstår som rette i dag.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BCV Bygg Consult Vest
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Merker på tømmervegger tyder på vannlekkasjer, men disse vet vi ingenting om. De må være gamle.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	I forbindelse med at hele huset ble malt i 2023, ble det også skiftet vannbord m.m der det var råte.

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vicktoria Renhold og Maling Orgnr: 995 580 047
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Nabo i sokkeletasjen har hørt rottelyder i vegger. Aldri merket noe i vår leilighet.

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	I forbindelse med rottelyder i sokkeletasjen har det vært utført arbeider for å stoppe problemet. Bl.a graving langs grunnmur med påfølgende tetting under bakkeplan, og tetting av grunnmur over bakkeplan.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BCV Bygg Consult Vest AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Rotter forekommer i nabolaget. Sameiet har derfor avtale med skadedyrfirma om bekjempelse. Oppleves ikke som noe stort problem, og helt vanlig i Bergen.
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Lekkasje på takterrassen i 2022. Dette førte til at det kom vann inn i taket på stuen. Derfor ble hele gulvet på takterrassen tatt opp, og nytt dekke lagt. Taket i stuen ble tatt ned, det ble tørket opp, og ny gipshimling ble lagt. Utført av fagfolk.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

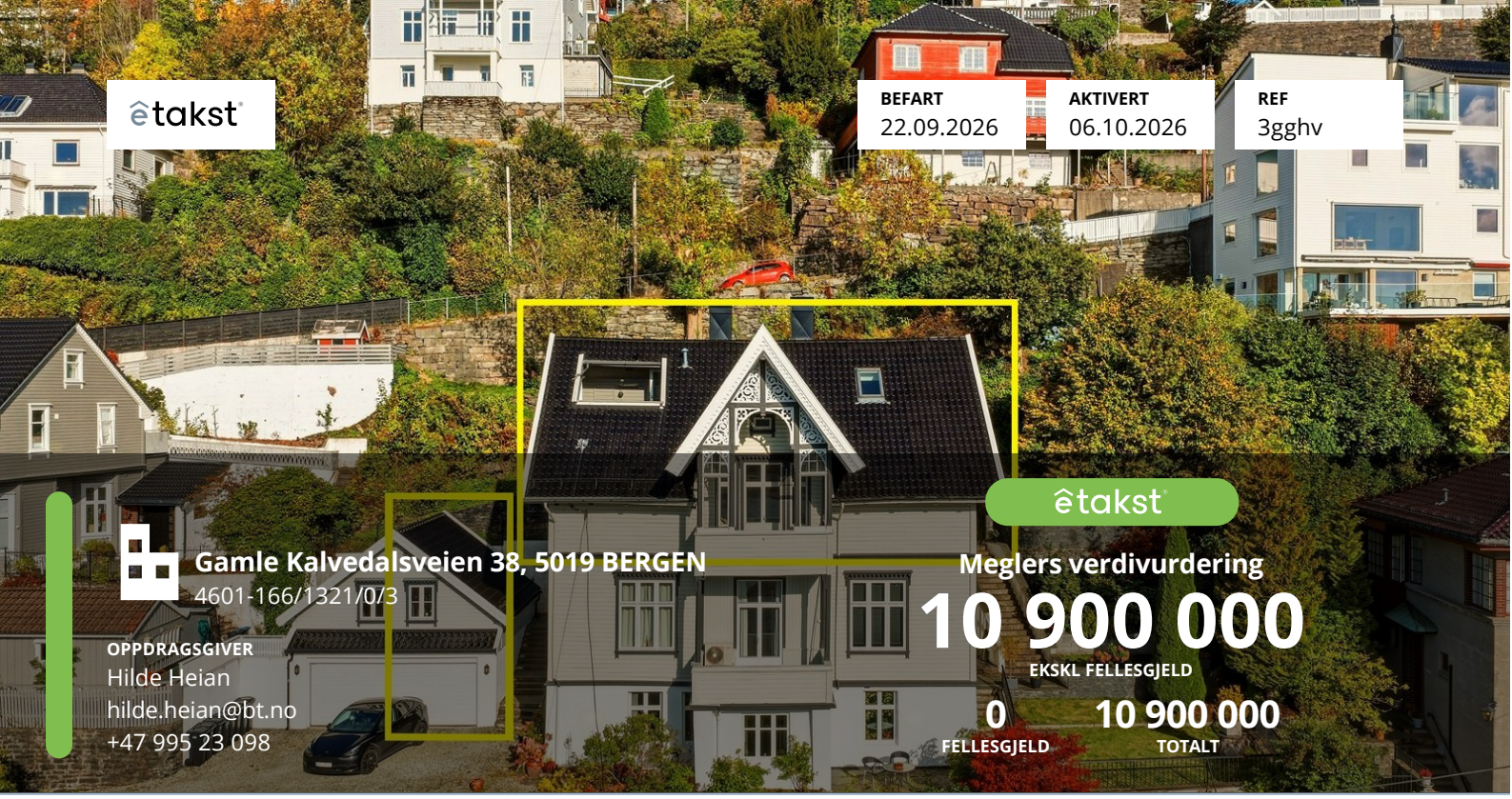
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Viggo Slettevold	**2026-10-01**

Identification

Viggo Slettevold

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



etakst

BEFART 22.09.2026

AKTIVERT 06.10.2026

REF 3gghv

Gamle Kalvedalsveien 38, 5019 BERGEN

4601-166/1321/0/3

OPPDRAGSGIVER

Hilde Heian
hilde.heian@bt.no
+47 995 23 098

etakst

Meglers verdivurdering

10 900 000

EKSKL FELLESGJELD

0 FELLESGJELD

10 900 000 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1885
Soverom	2
Etasje	2
Fellesutgifter	2 532
Formue	133 636

AREAL

BRA-i	145 m2	TBA	15 m2
BRA-b	- m2	GUA	169 m2
BRA-e	35 m2	ALH	24 m2

EGENSKAPER

Balkong og peis.

Energimerke Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Nubbebakken 2, 5022 Bergen	29.10.2025	10 000 000	0	10 000 000	1984	122 m²
Nubbebakken 2, 5022 Bergen	30.10.2025	9 700 000	0	9 700 000	1984	125 m²
Søndre Bellevueveien 2B, 5019 Bergen	09.04.2026	9 033 000	0	9 033 000	1850	112 m²

Dette er en klassisk og svært innholdsrik villaleilighet med et tydelig historisk særpreg og en atmosfære det er vanskelig å gjenskape i nyere boliger. Eiendommen er opprinnelig fra ca. 1885, og leiligheten går over 2. etasje og loftsetasjen, i tillegg til egen entré i 1. etasje. Tilstandsrapporten oppgir et samlet BRA på 180 m², hvorav 145 m² er BRA-i.

Leiligheten kjennetegnes av meget god takhøyde (Takhøyden i stue er 3,07 m - 3,08 m og takhøyden på høyeste punkt i gang/trapperom er 5,55 meter) og en rekke klassiske detaljer. Her finner man blant annet synlige tømmervegger, eldre furugulv, profilerte og solide tredører, klassisk listverk og takrosetter. Sammen med ildstedet i stuen og boligens herlige romfølelse gir dette leiligheten et varmt og herskapelig preg. Ytterveggene er opprinnelig utført i tømmerkonstruksjoner, og innvendig er det blant annet benyttet furugulv, marmorfliser og synlige, malte tømmervegger.

MEGLER
Ole Kristian Pahr Alvheim
oka@zmegleren.no
+4747670870

ZMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

En særlig kvalitet ved leiligheten er de to private uteplassene. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og delvis overbygget altan på ca. 5,9 m², mens loftstuen har direkte utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 8,8 m², hvorav ca. 4,4 m² er overbygget.

Til leiligheten følger også biloppstillingsplass i halvpart av dobbelgarasje, samt eget innredet garasjeloft. Garasjen er oppført i 2007. Garasjeloftet gir verdifull ekstra plass og er i dag disponert med lagringsplass og treningsrom.

Vedlagte e-takst er blant annet basert på boligens standard, størrelse, beliggenhet og tidligere omsetninger i området m.m. Megler har ikke foretatt en gjennomgang av byggesak/byggetegninger og tar forbehold om at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke markedsverdien.

Salg av bolig dreier seg om store verdier og valg av eiendomsmegler kan derfor ha stor betydning for gjennomføring og salgsresultat. Z Megleren har et gjennomtenkt konsept med erfarne og motiverte meglere. Vi bruker all vår tid, kompetanse og salgskraft til å utarbeide den beste løsningen for deg som kunde. Alle kunder er like viktige for oss! Vi gir en tett og personlig oppfølging med den beste markedsføring og lover å gjøre vårt ytterste for at du skal bli atter en referansekunde.



rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

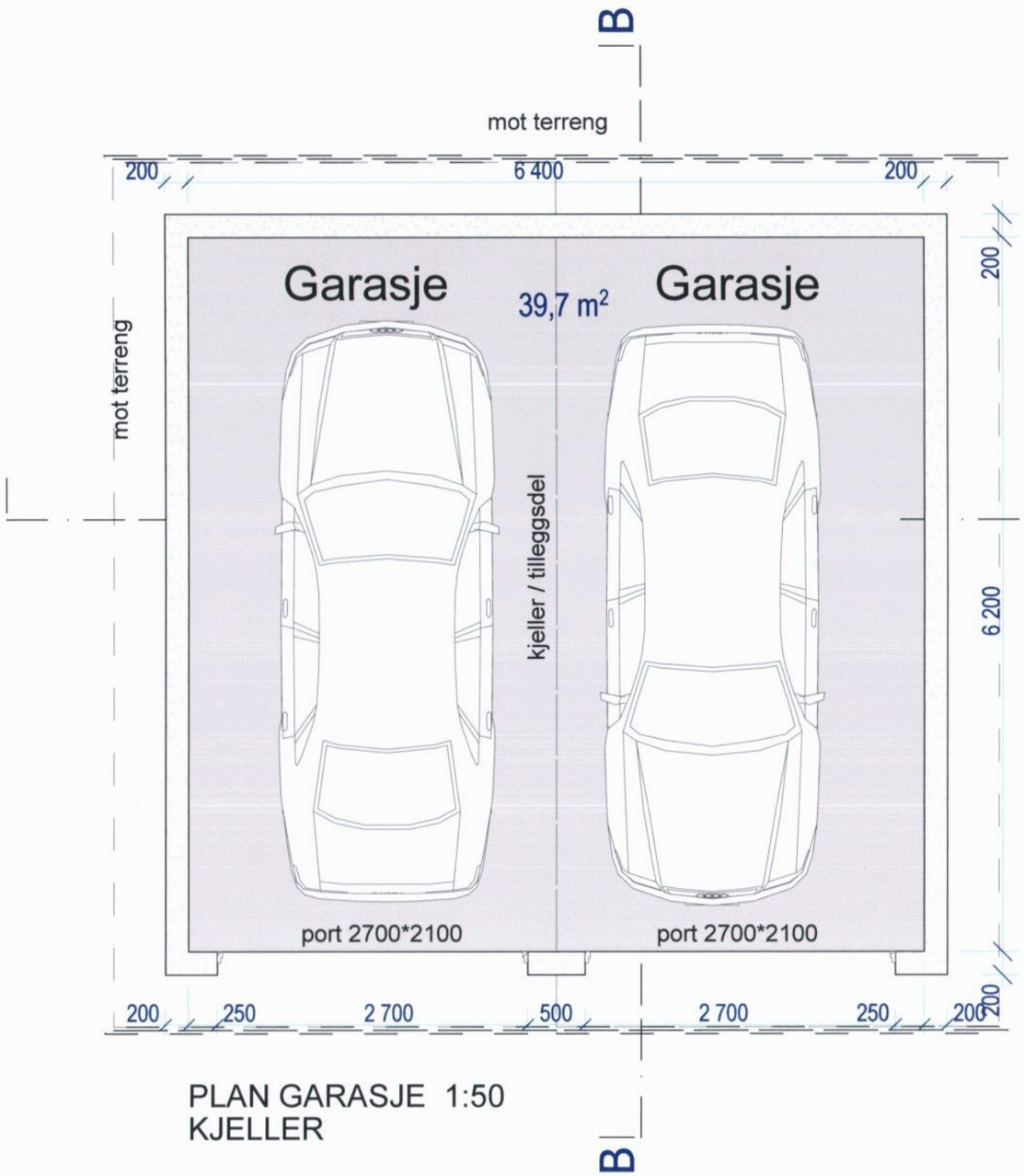
UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321

TEGNINGSINNHOLD: FASADEREKKE MÅL: 1:100

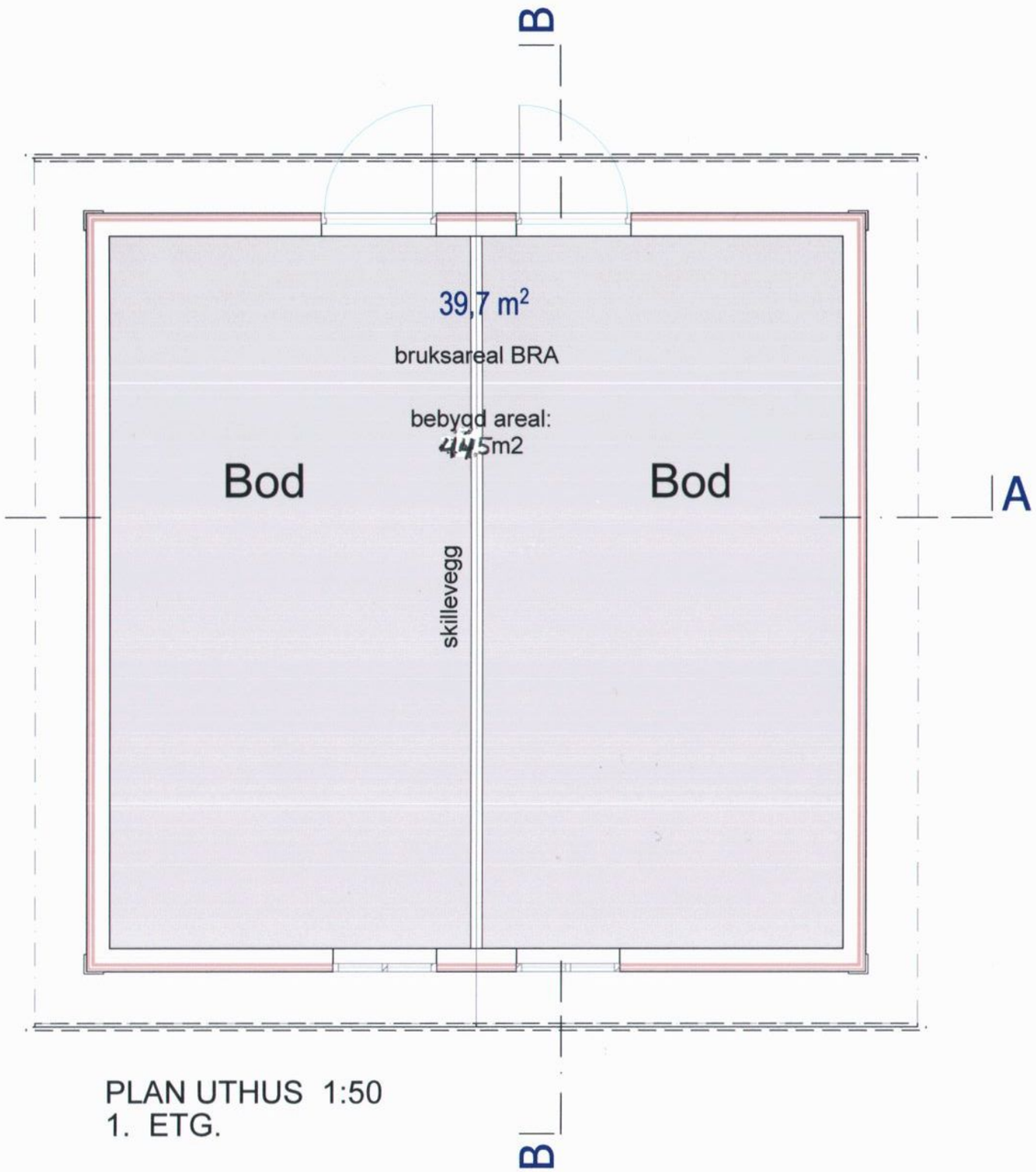
MELDING OM TILTAK

23. mai -05
rev. 22 juni -06

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL



PLAN GARASJE 1:50
KJELLER



PLAN UTHUS 1:50
1. ETG.

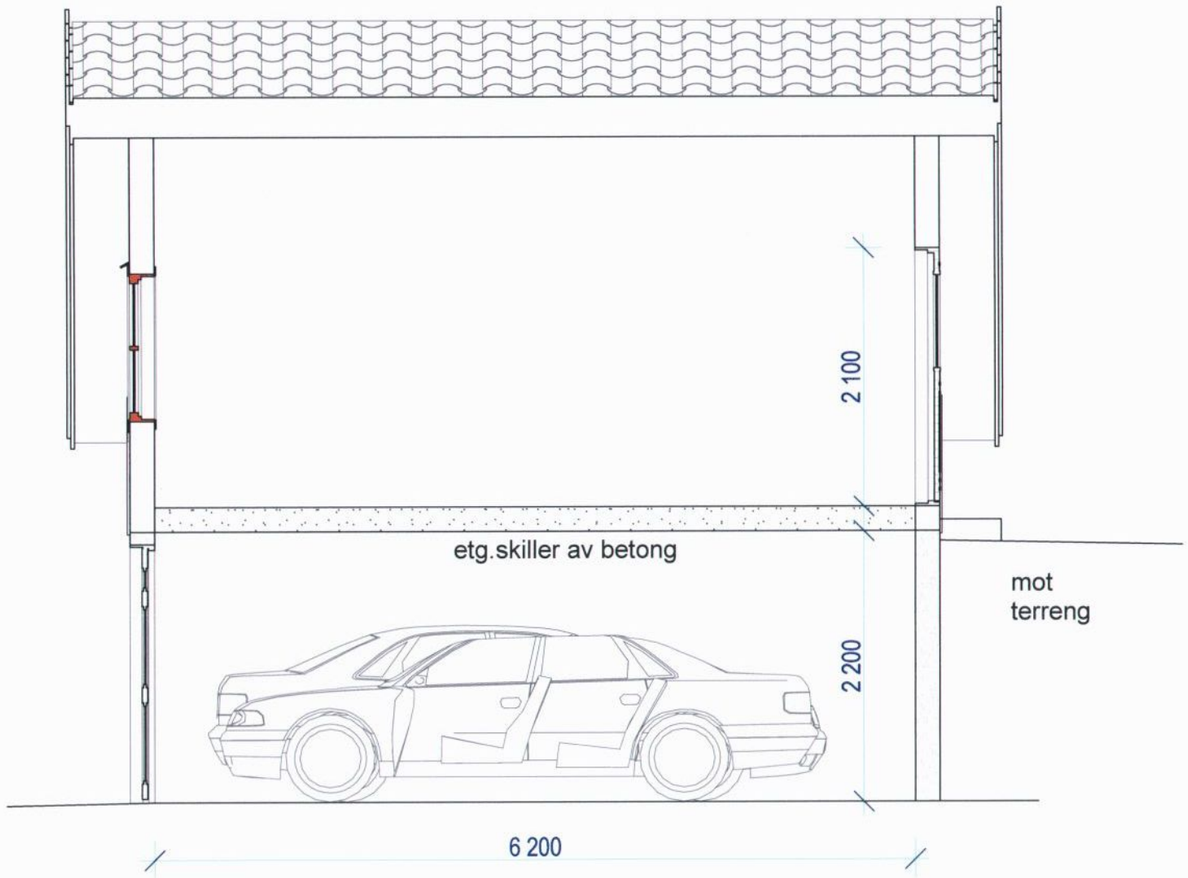
rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

3

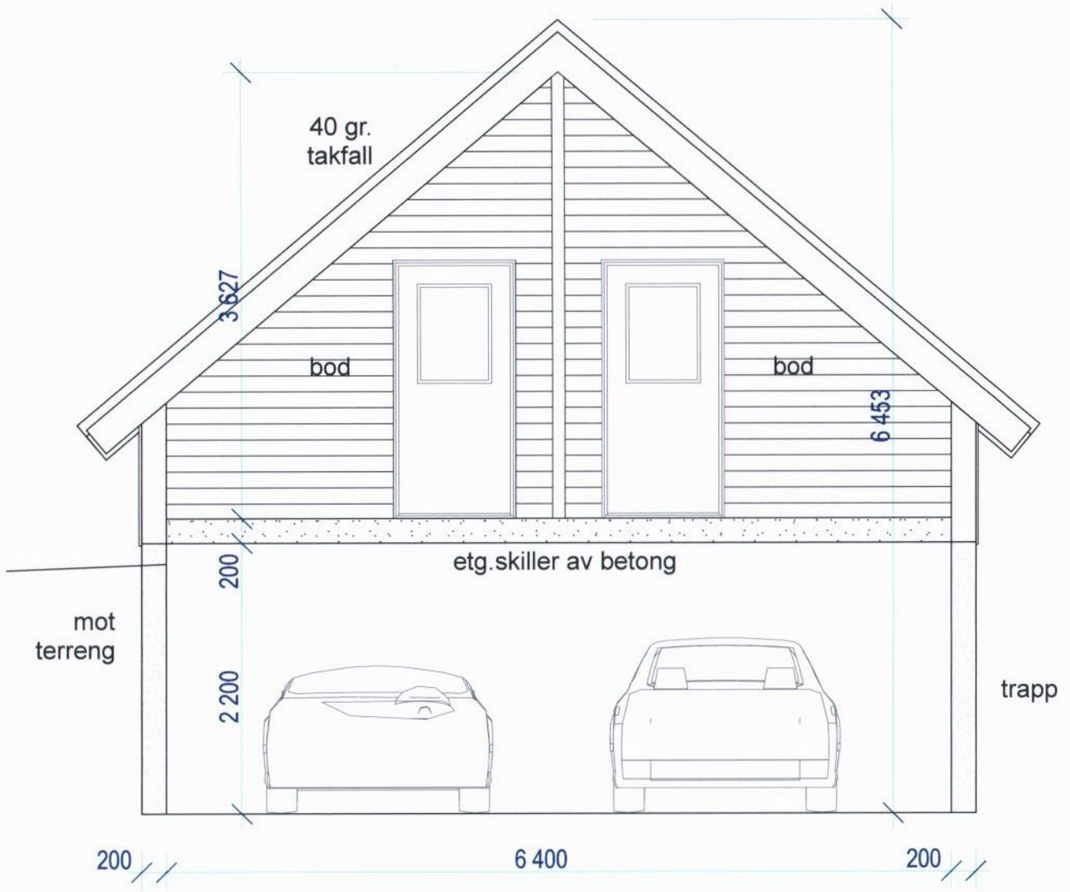
UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321
TEGNINGSINNHOLD: PLANER MÅL: 1:50
MELDING OM TILTAK

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL

23. mai -05
rev. 22 juni -06



LENGDESNITT B-B 1:50



TVERRSNITT A-A 1:50

rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

4

UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321

TEGNINGSINNHOLD: SNITT MÅL: 1:50

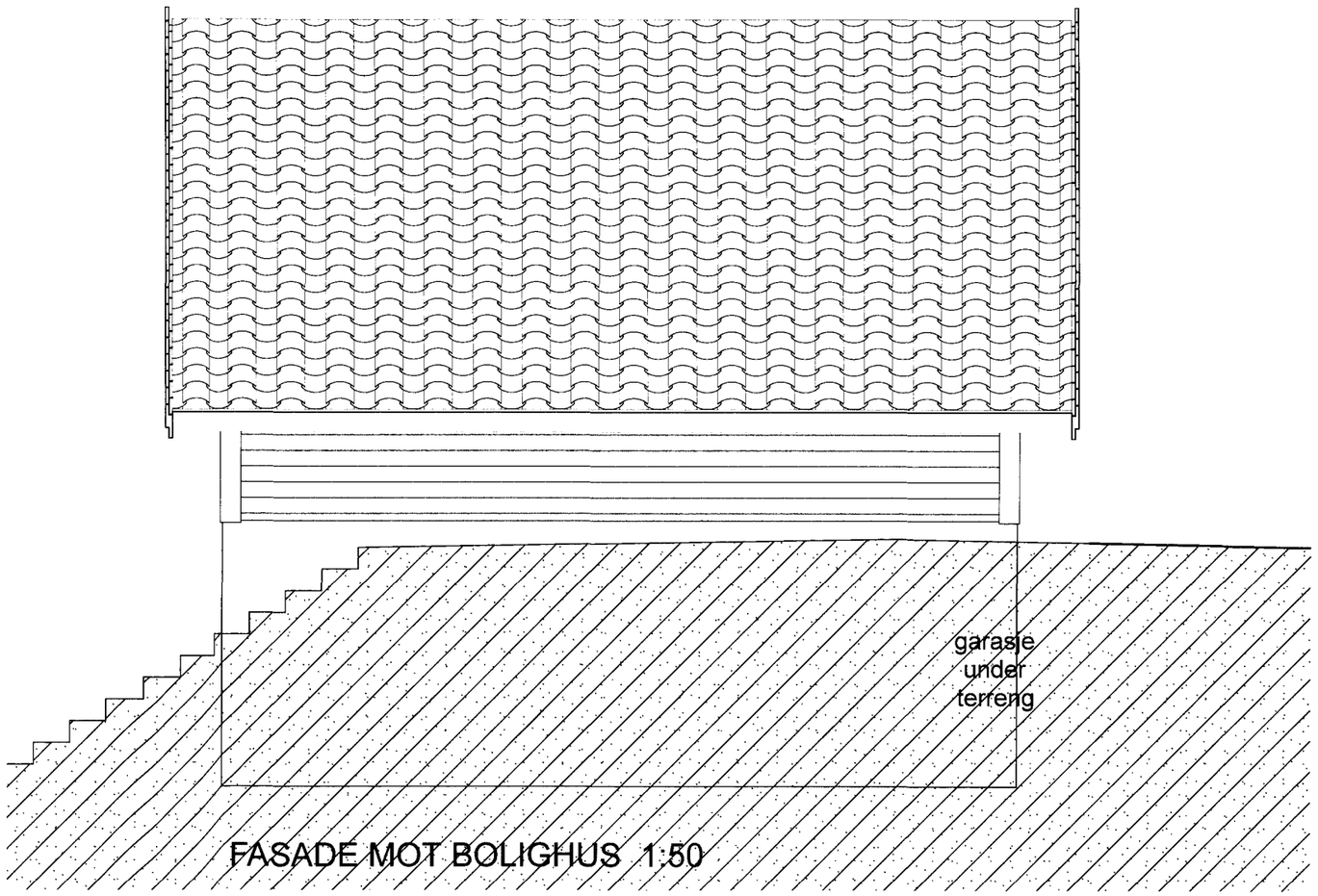
MELDING OM TILTAK

23. mai -05
rev. 22 juni -06

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL



FASADE MOT ADKOMST 1:50

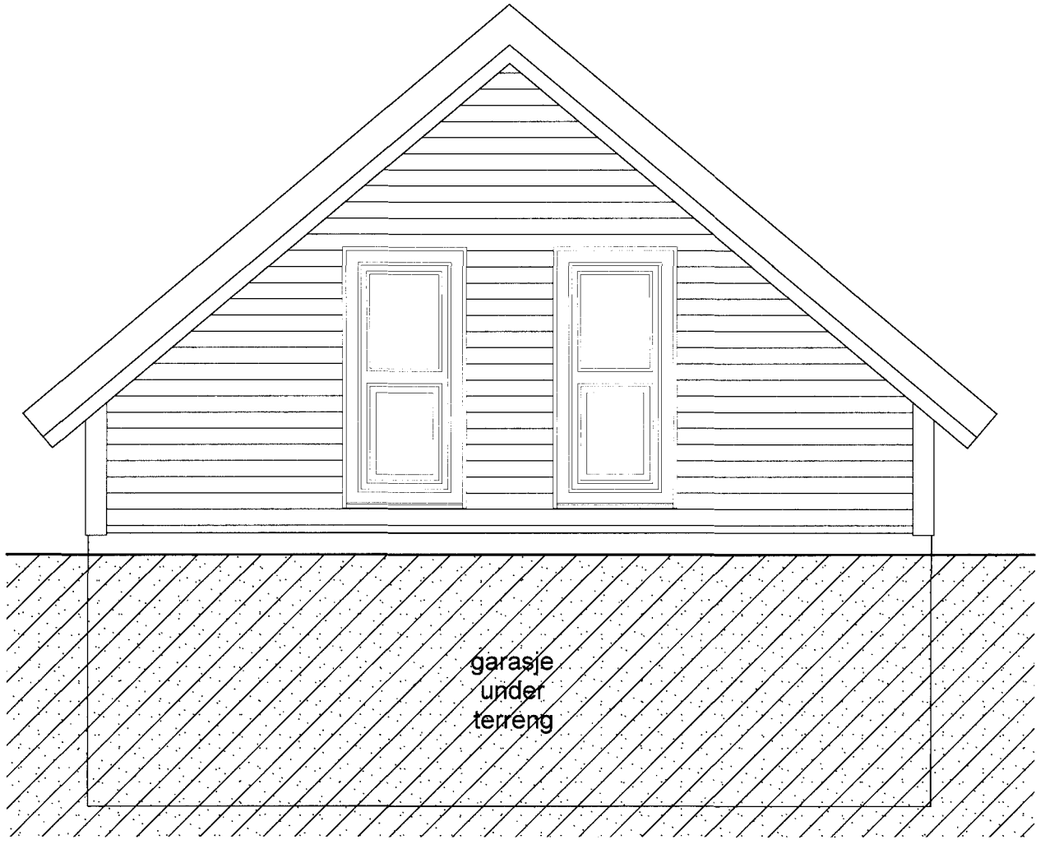


FASADE MOT BOLIGHUS 1:50

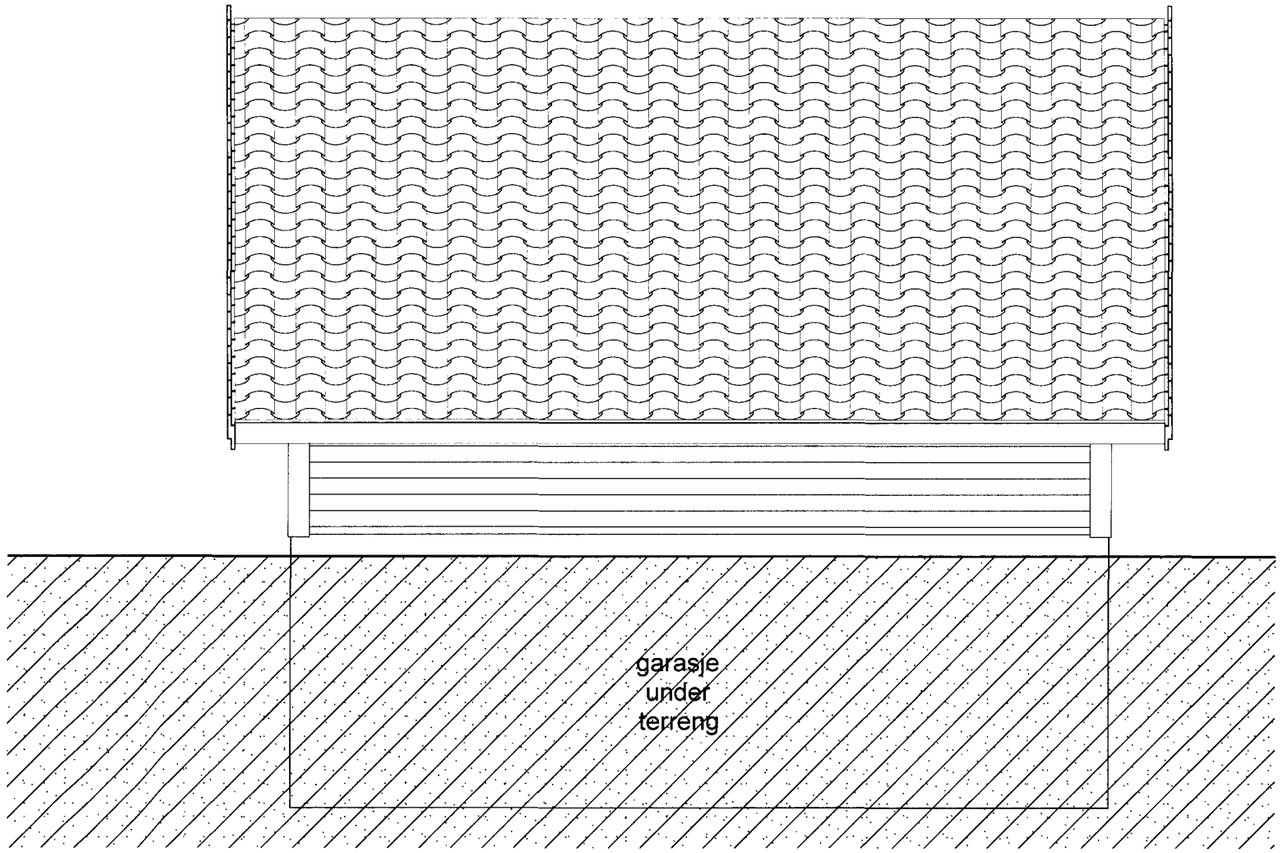
rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321
TEGNINGSINNHOLD: FASADER MÅL: 1:50
MELDING OM TILTAK
23. mai -05
rev. 22 juni -06

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL



FASADE BAKSIDE 1:50

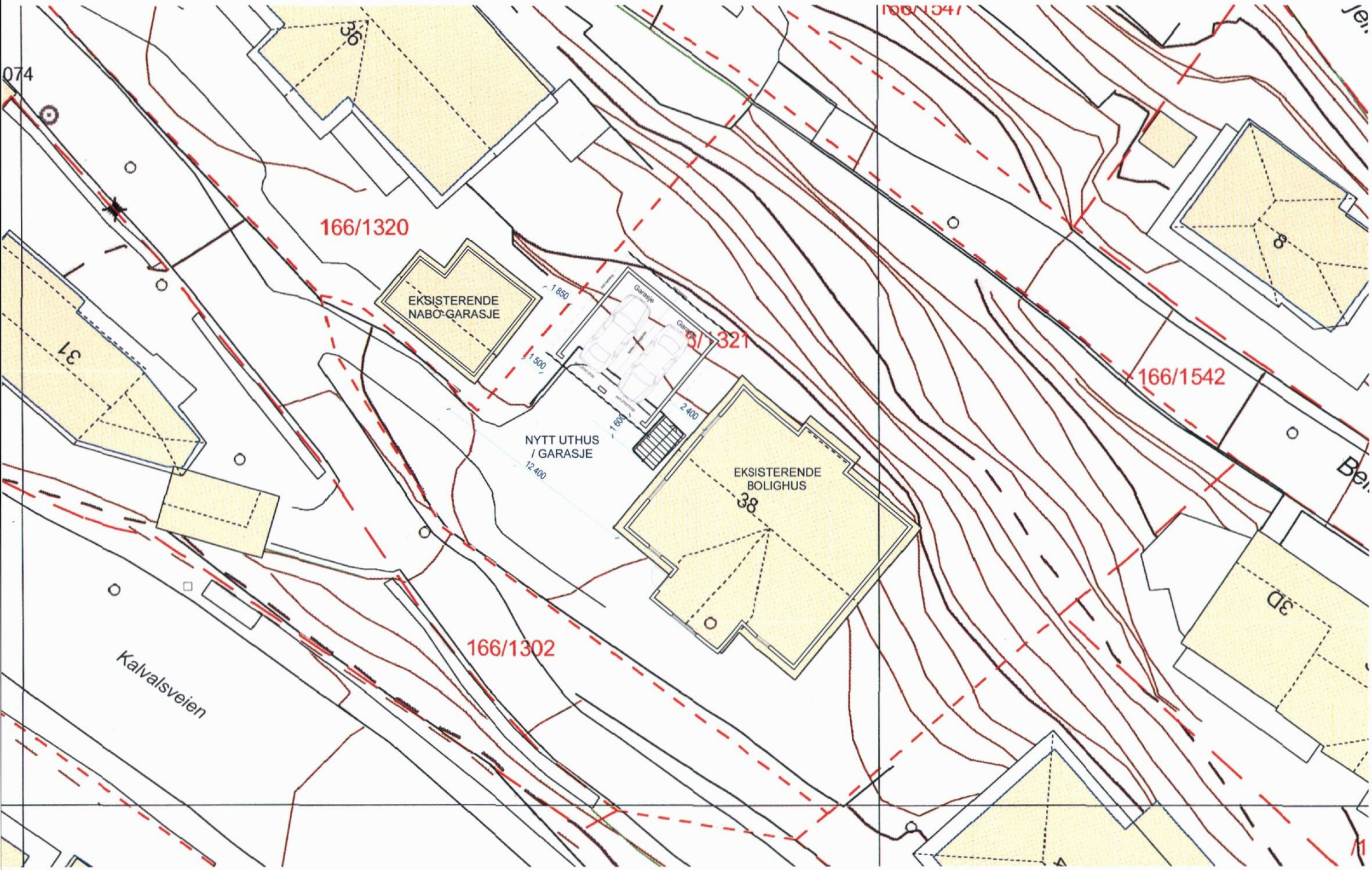


FASADE MOT NABO 1:50

rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321
TEGNINGSINNHOLD: FASADER MÅL: 1:50
MELDING OM TILTAK
23. mai -05
rev. 22 juni -06

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL



rev. 22 juni -06 gjelder:
1. forkortet garasjen 60cm
2. trukket garasjen 1,6m bak vindu i bolighus
3. tegnet inn kjellervindu i bolighus

1

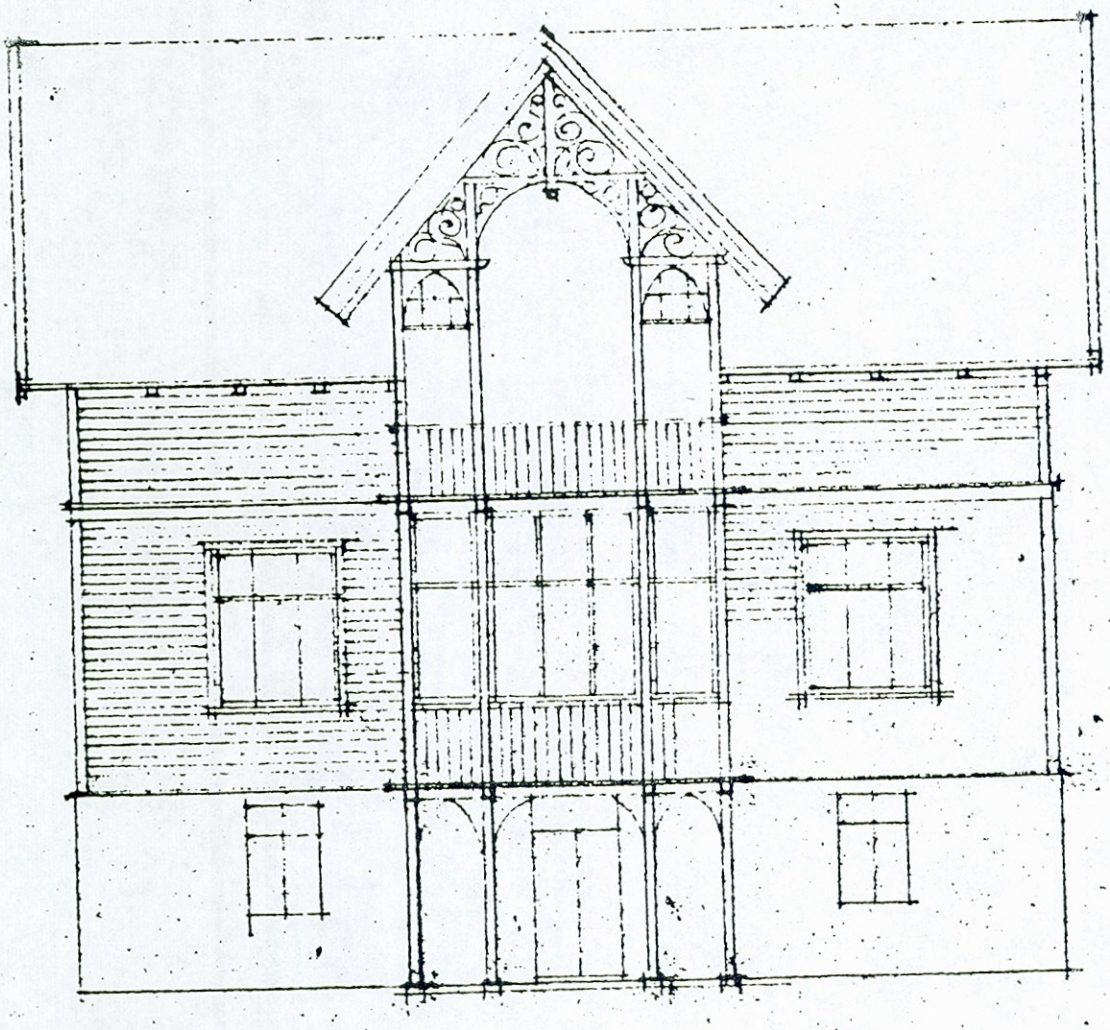
UTHUS / GARASJE GAMLE KALVEDALSVEG 38 166 / 1321

TEGNINGSINNHOLD: SITUANSPLAN MÅL: 1:200

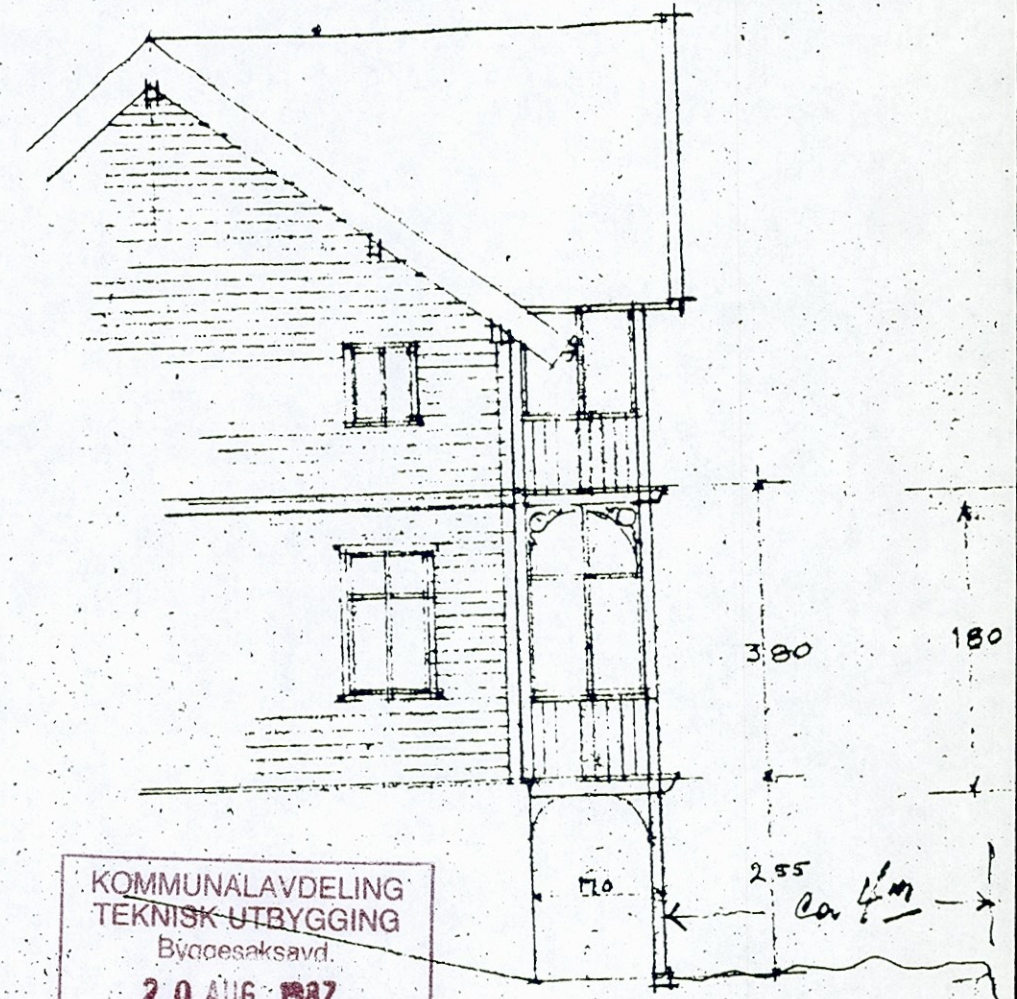
MELDING OM TILTAK

23. mai -05
rev. 22 juni -06

Bergny Nordbø, Henning Anfinsen sivilarkitekter MNAL



Front. m. 1:100

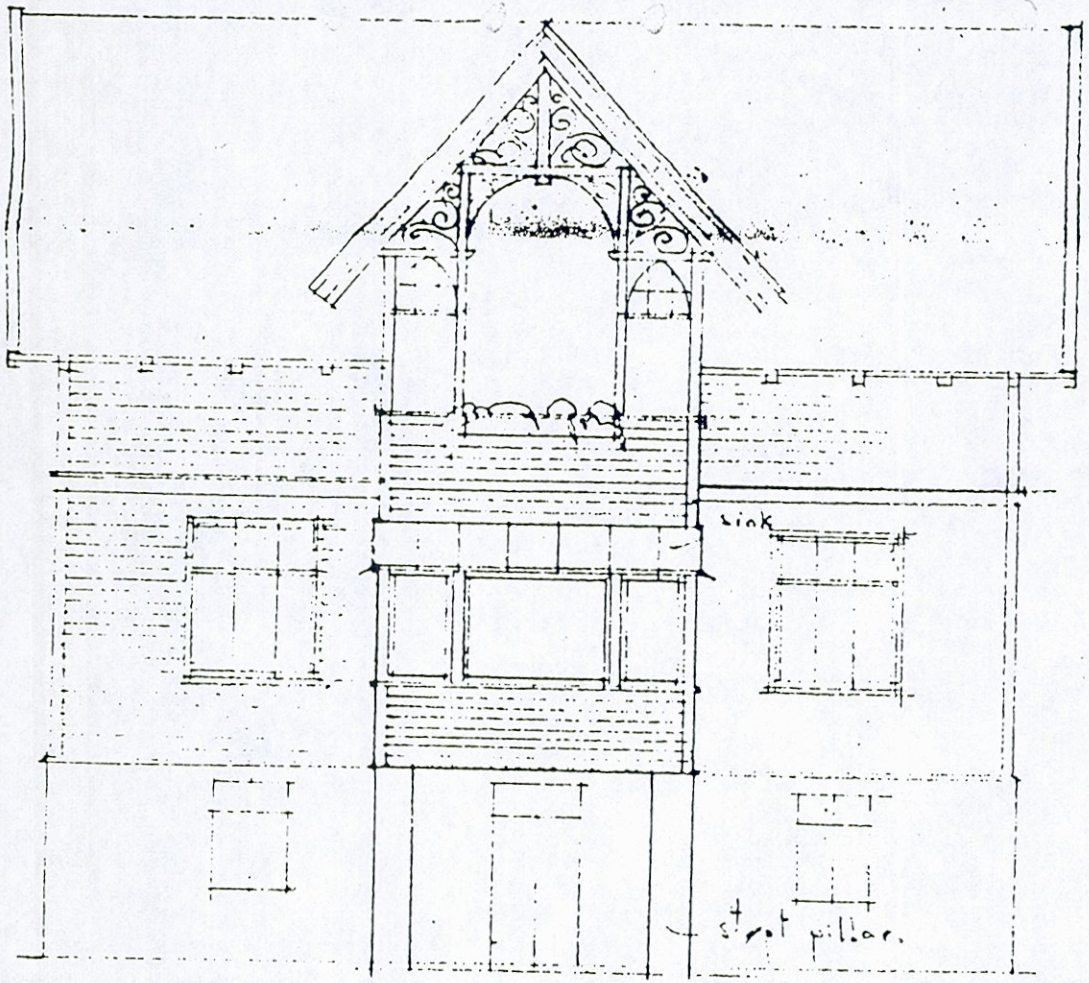


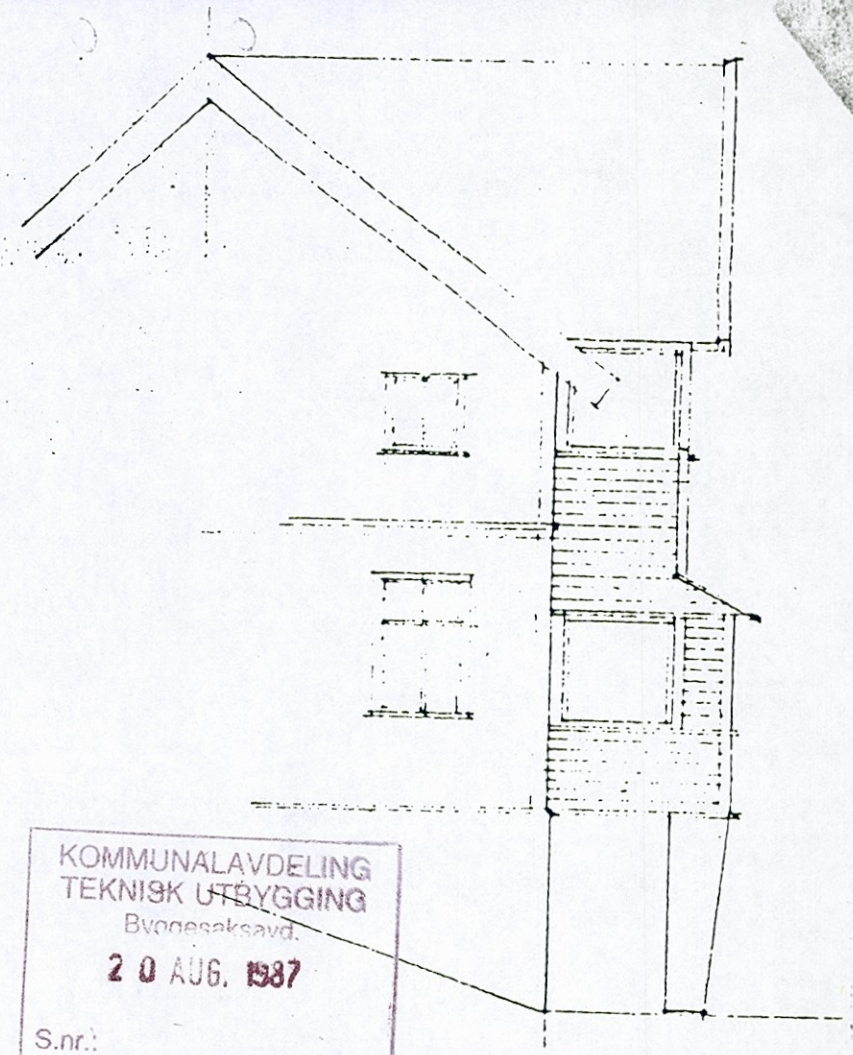
Side. m. 1:100

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
20 AUG. 1987
S.nr.:

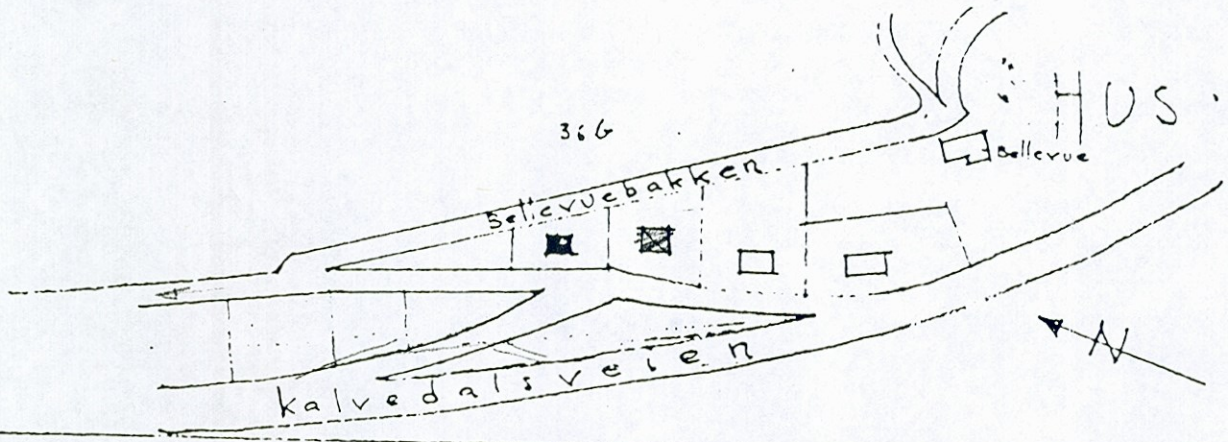
NUVÆRENDE HUS

Tegning nr. 1





KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
20 AUG. 1987
S.nr.:

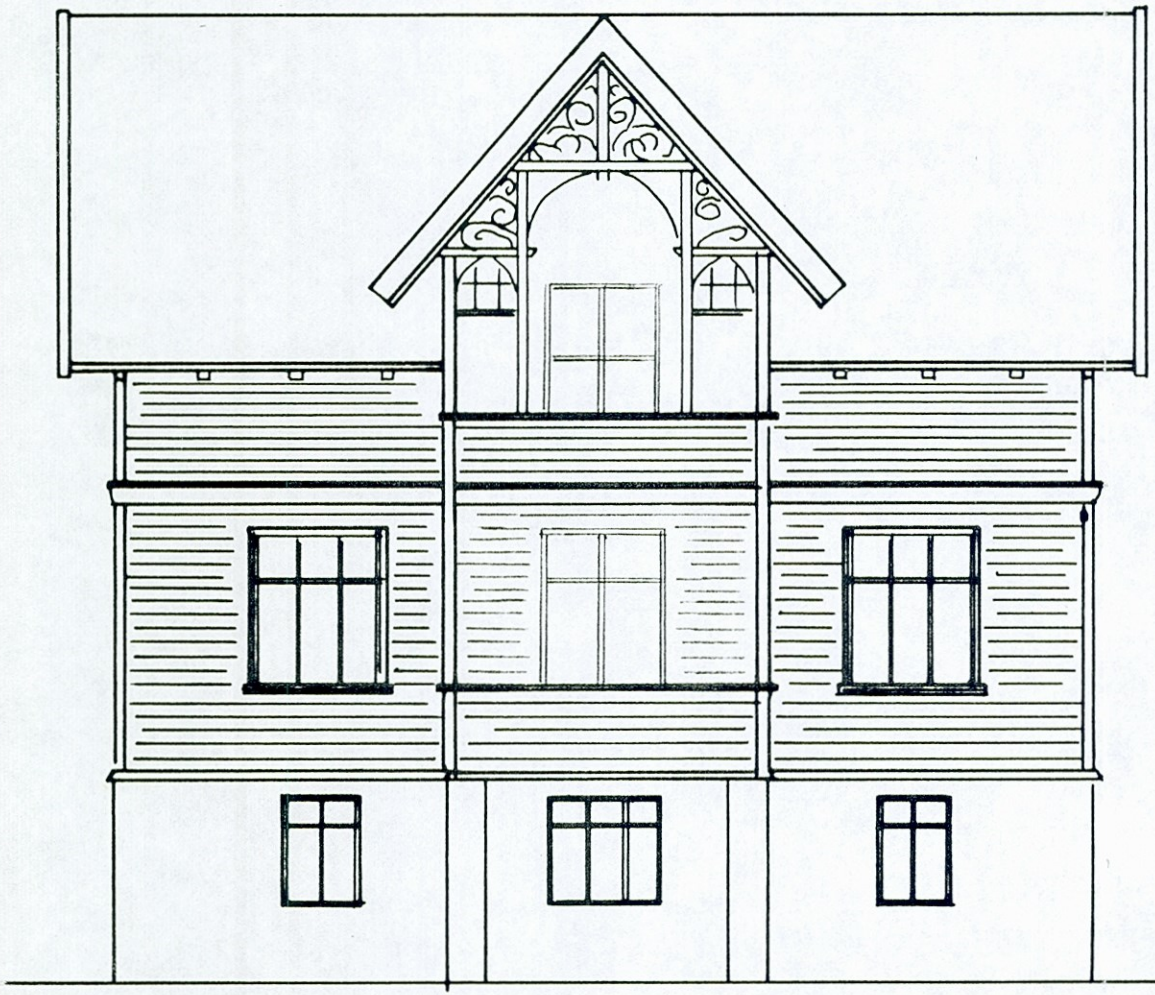


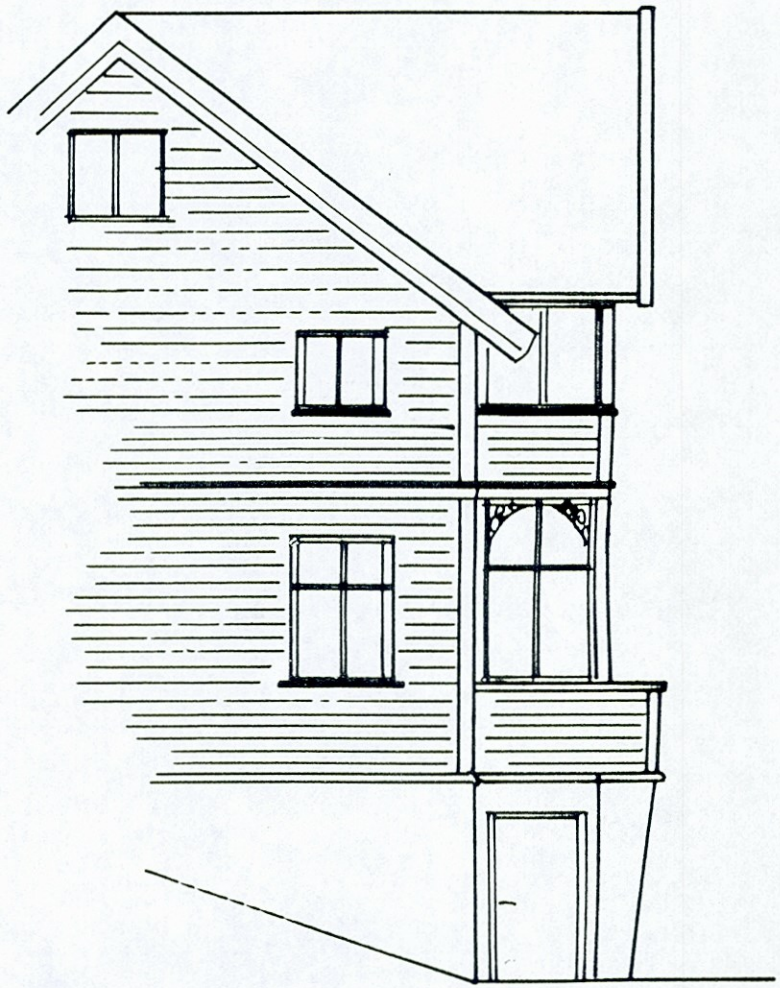
HUS med forandret altan.

Tegning nr. 2

BYSKRIVEREN I BERGEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
20 AUG. 1987
S.nr.:

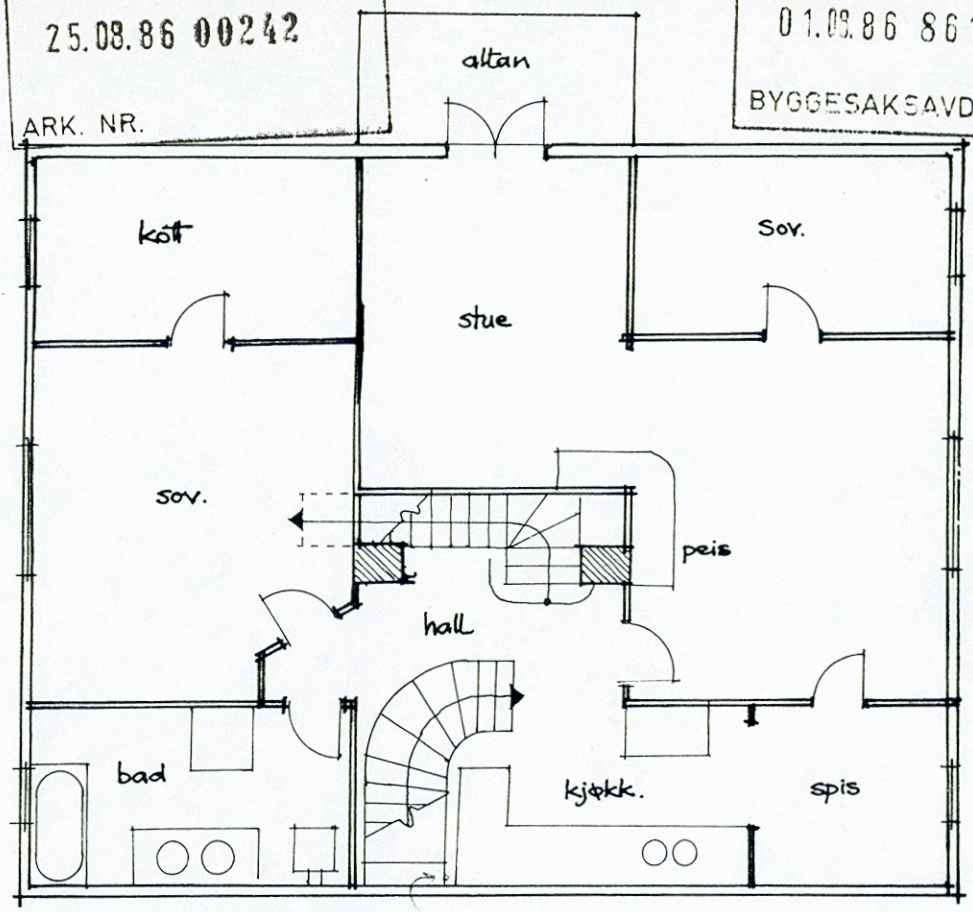


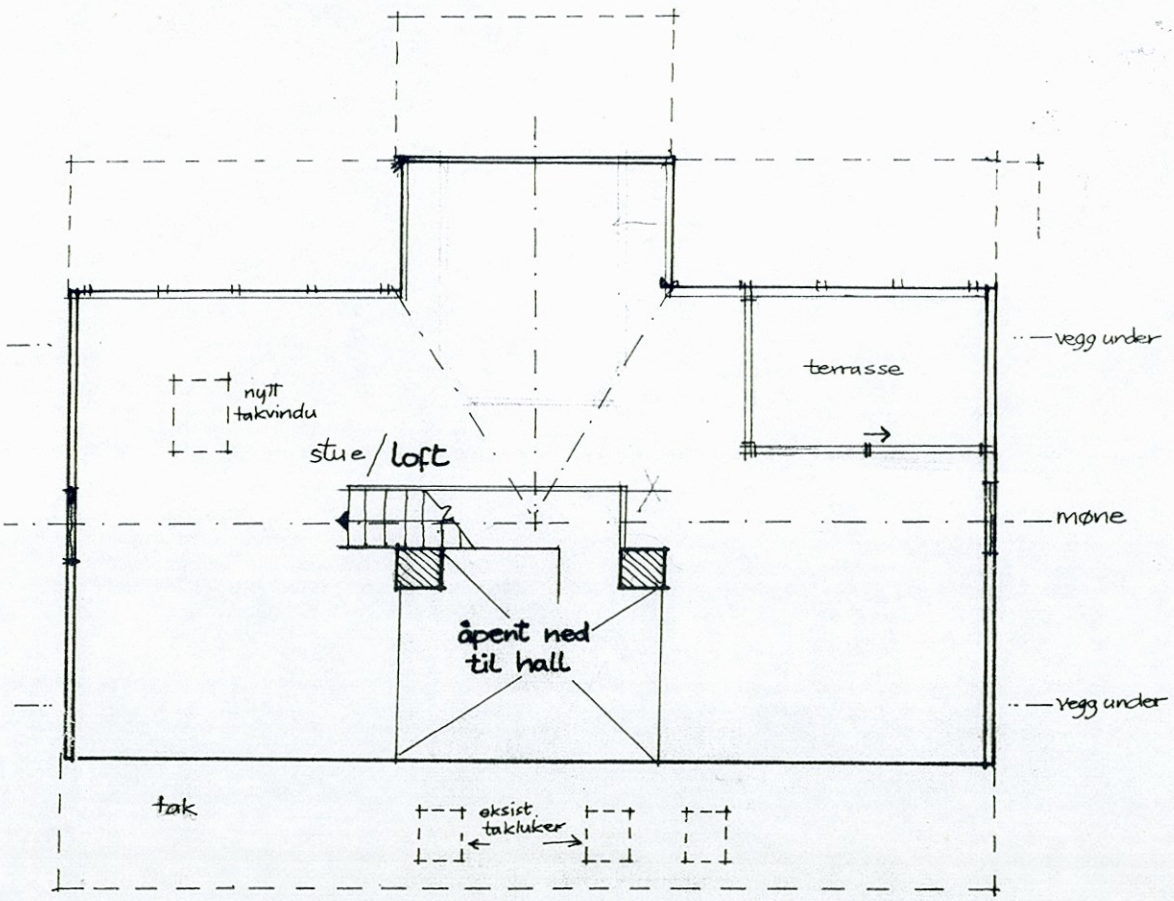


Tegning nr. 3 68

BERGEN BRANNVESEN
25.08.86 00242
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
01.09.86 861814
BYGGESAKSAVDELINGEN





·GAMLE·KALVEDALSVEI·38·

Arkitekter mnal Chris Butters, Ingun B. Amundsen

PLAN 1:100

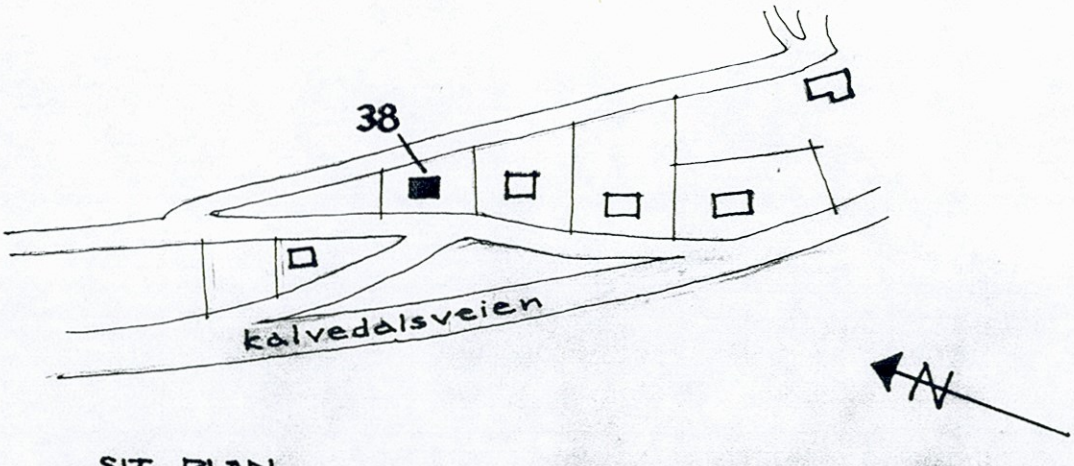
høst '86

1

BERGEN BRANNVESEN
25.08.86 00242
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
01.09.86 861814
BYGGESAKSAVDELINGEN





SIT. PLAN

GAMLE KALVEDALSVEI 38

FASADE 1:100

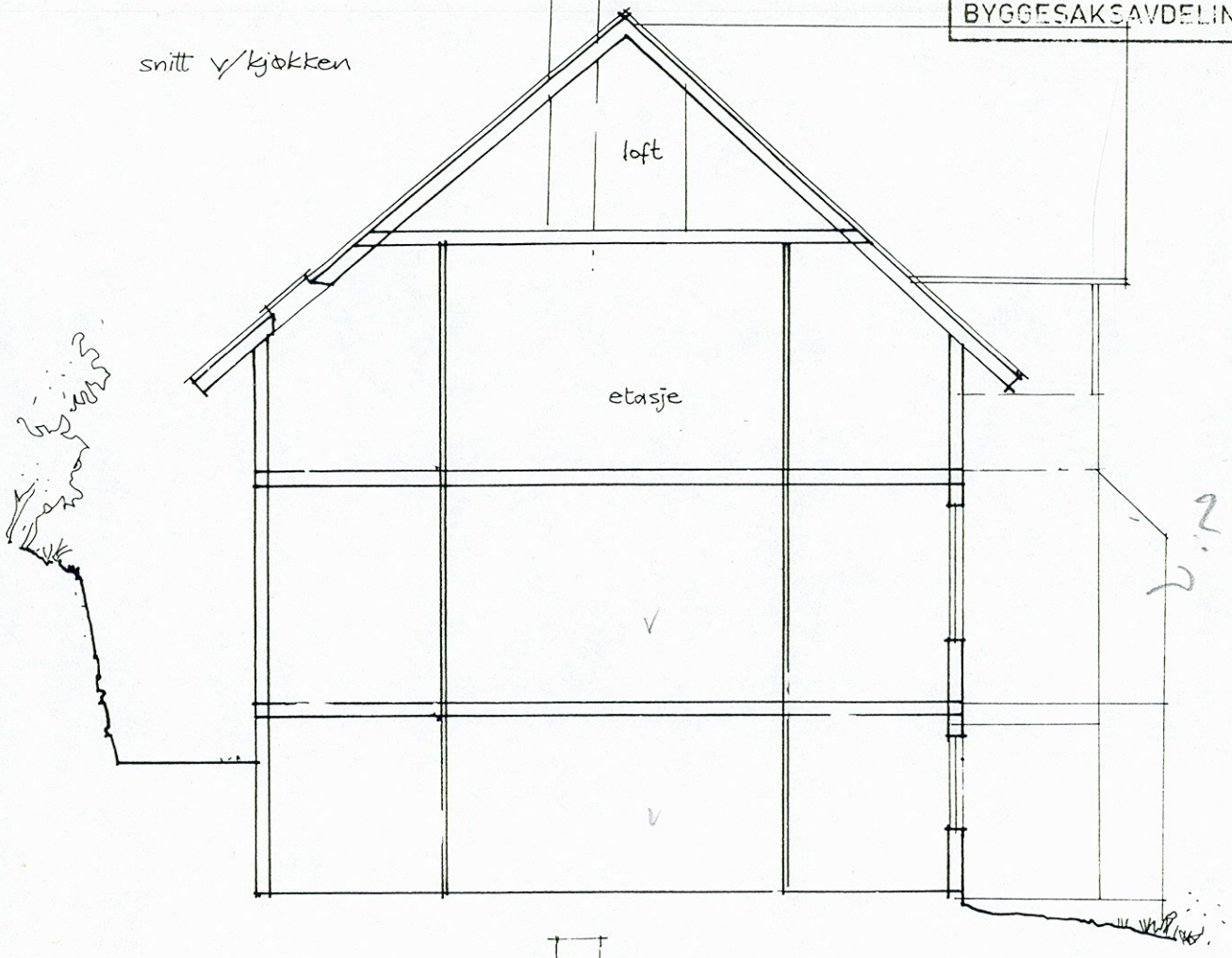
Arkitekter mnal Chris Butters - Ingun B. Amundsen

2

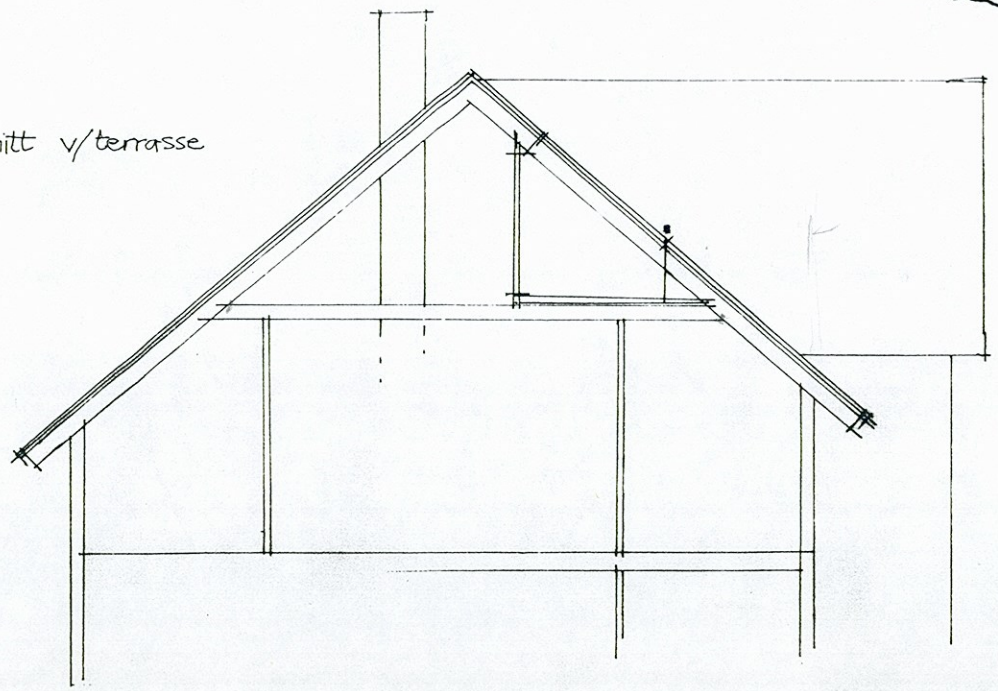
BERGEN BRANNVESEN
25.08.86 00242
ARK NR.

BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
01.09.86 861814
BYGGESAKSAVDELINGEN

snitt v/kjøkken



snitt v/terrasse



·GAMLE·KALVEDALSVEI·38·

SNITT 1:100

Arkitekter mnal Chris Butters · Ingun B. Amundsen

3

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 808, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 38 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

Ark.C.Butters & I.Amundsen
Krybbesmuget 1
5000 BERGEN.

Bergen, 17 DES. 1986

Arkiv nr. 503.1
S.nr. 861811
br.

BYGGETILLATELSE

I medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass: Gamle Kalvedalsvei 38	Matr.nr. G.nr. B.nr.: BERGEN(1) 0166 1321		Parsell nr.
Byggherre: Atle Marøen	Adresse: Gamle Kalvedalsvei 38, 5000 Bergen		Telefon: 31 09 17
Søker/byggmelder: Ark.C.Butters & I.Amundsen	Adresse: Krybbesmuget 1, 5000 Bergen		Telefon: 31 41 84
Ansvarshavende	Adresse		Telefon

Bygningens art:

☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg
☐ Industribygg ☒ Annet (beskriv) Boligbygg.

Søknaden om byggetillatelse er datert 24 /07-86
mottatt 01 /08-86

Arbeidets art:

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☒ Endring ☒ Annet (beskriv): Rehab./ny takterrasse.

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Innredning av loft med ny takterrasse foretas i samsvar med søknad og vedlagte tegninger godkjent av TFBU (Tilsynsrådet For Byens Utseende).

2. Brannvesenets uttale, datert 01.09.-1986 må etterfølges. Gjenpart, av samme følger vedlagt.

3. Event.nye sanitærinstallasjoner må anmeldes særskilt av autorisert rørlegger.

4. Punkt 1 - 4 i Gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.

5. Søknad om godkjenning av ansvarshavende må innsendes til bygningskontrollen. Jfr.bygningslovens § 98. Vedlagt følger søknadsskjema.

Dag Halvorsen
for byggesaksjef
bygningsinspektør

B.Rustad
saksbehandler

Gjenpart til:

☐ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☐ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ..... ☐ .....

For øvrig gjelder Alminnelige bestemmelser, se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.

2. Bygningskontrollen, tlf. 32 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 05 må varsles før arbeidets igangsettelse. Ansvarshavende må være godkjent av bygningsrådet.

3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 32 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 32 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf.014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.

4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen

   a. før besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
   b. for forskalingskontroll,
   c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
   d. før innkledning av isolasjon i gulv, vegger og tak,
   e. før puss-og innredningsarbeider igangsettes i mur-og betongbygg,
   f. ved utførelse av spesielle arbeider og konstruksjoner.
   Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.

5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.

6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.

7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks-og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 17 30 00.

8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.

9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.

10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49. Atkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet. Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.

11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 52. Det vises særskilt til kap. 52:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.

12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 51.

13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.

14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.

15. a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetenes tillatelse.
    b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i mer enn 2 år.
    c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

KLAGERETT.

De har rett til å påklage vedtaket til fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes Byggesaksavdelingen, Bergen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal være undertegnet, angi det som det klages over og den eller de endringer som ønskes. De bør også nærmere begrunne Deres klage og nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom frem. Om de har særlig grunn til det, kan de søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd hvor Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

Utsetting av vedtaket.

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning.

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til byggesaksavdelingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om fremgangsmåten ved klage. Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

Kostnader ved klagesaken.

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søke dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts-og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem merksam på retten til å kreve slik dekning for saksomkostninger.

BERGEN KOMMUNE

BRANNVESENET
Rådstuplass 9
Tlf. 31 80 40

JS/SS/SB
Arkiv 503.1 GAMLE KALVEDALSVEI 38 (A. MARØEN, I.H. LARSEN).

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
04 SEPT. 1986
S.nr.:

ENDRING BOLIGBYGG.

Anmeldelsen gjelder innredning av loft som tilleggs-areal for underliggende leilighet.
Bygningen er oppført i 2 etasjer + kjeller og loft og inneholder 3 boenheter. Oppgitt grunnareal 120 m^2.

Brannvesenet uttaler:

Ved eventuel rehabilitering skal trapperom opprustes med omsluttende vegger i brannklasse tilnærmet B-30 med dører B-30-S.
Kjellernedgang skal skilles fra trappehus med vegger i brannklasse minst B-30 og med dør B-30-S.

1. TAKTERRASSE.

A. Gulv på takterrasse skal være av ubrennbare materialer.

B. Veggfelt mellom takterrasse og loft skal i ca 1 meter bredde oppføres som tett vegg i brannklasse minst B-30.

2. RØYKVARSLER.

Der må i hver boenhet hensiktsmessig monteres røykvarslere av godkjent type jfr. byggeforskriftene kap. 30:4.

BERGEN BRANNVESEN, 01.09.86,

J. Skarstein
overingeniør

S. Samuelsen
overbrannmester

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

FOTOGRAFERT
6 JUNI 1989
MIKRO

MARØEN ATLE OG INGER HELENE LARSEN
C/O SIGMUND LARSEN
5300 KLEPPESTØ

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.07.86 Vår ref. Snr 861814 Bergen, den 2.6.1989
AAA/BLS

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

Byggeplass: GAMLE KALVEDALSVEI 38 Eiendom: 1-0166-1321

Byggherre : MARØEN ATLE Adr.: 5300 KLEPPESTØ
LARSEN INGER HELENE

Ansvarsh. : KRISTER SØYLAND S Adr.: LILLE MARKEVEI 23

Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.08.86
Byggetillatelse gitt.....: 17.12.86

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Kopi: Ansvarshavende

DataTrykk - Laser Sats 1131208

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen | Bergen Rådhus | Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 | Telefax (05) 97 62 72

Riktig kopi bekreftes
ADVOKAT

VEDTEKTER FOR SAMEIET GAMLE KALVEDALSVEI 38

§1.

Sameiet Gamle Kalvedalsvei 38, gnr 166 bnr 1321 i Bergen kommune, består av 3 boligseksjoner, jfr pkt 3. Eierne har eksklusiv bruksrett til hver sin fysiske del av eiendommen. Nærværende vedtekter er bindene for samtlige sameiere og deres suksessorer, idet overtagelse av ideelle andeler kun skal finne sted etter kjøperens vedtagelse og kvittering på originalen av disse vedtektene, som oppbevares av sameiets styre til enhver tid. Hver sameier skal ha en kopi av vedtektene.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes (sameiernes) felles interesser ved driften av eiendommen Gamle Kalvedalsvei 38, gnr 166 bnr 1321 i Bergen kommune.

§ 3

I sameiet inngår følgende seksjoner:

Seksjon 1:	Leilighet underetg	88/350-part
Seksjon 2:	Leilighet 1.etg	112/350-part
Seksjon 3:	Leilighet 2. etg.	150/350-part

Den enkelte seksjonseier er eier av en ideell andel av eiendommen i henhold til sin sameiebrøk og har eksklusiv bruksrett til den angitte seksjon. Hva gjelder uteareal er følgende avtalt:

a. Uteareal utover det som er særskilt regulert i denne avtale eies med en ideell 1/5 av seksjon nr 1, og 2/5 av seksjon nr 2 og 3.

b. Vedlikehold av uteareal som ikke er særskilt regulert i denne avtale (vei, hage etc.) dekkes iht sameiebrøken.

c. Garasjen disponeres av seksjon 2 og 3

d. Seksjon 2 og 3 disponerer hver sin halvdel av bod i uthus. Uthus skal ikke benyttes til bolig.

e. Vedlikehold av garasje/bod/uthus skal dekkes av seksjon 2 og 3

f. Eiendommen har felles vaskekjeller hvor hver part disponerer 1/3, og dekker vedlikehold av denne med 1/3.

g. Seksjon 1 disponerer uteplass i felles hage foran eget kjøkkenvindu. Det skal vises hensyn ved ferdsel på fremsiden av huset fra beboere i øvrige seksjoner.

h. Seksjon 1 har rett til 1 parkeringsplass på gårdsplass på fremre del av gårdsplass 3 x 6 meter. Seksjon 1 dekker vedlikehold av dette areal. All øvrig parkering for seksjon 1 skal skje utenfor eiendommen.

i. Seksjon 2 og 3 har rett til å parkere foran sine respektive garasjer.

j. Svalgang i 1. etasje er fellesareal. Vedlikehold og bruk skjer iht sameiebrøk. Vindfanget tilhører seksjon 2 og 3.

Areal benevnt i pkt g, h og i er avmerket på vedlagte situasjonskart.

§4

Hver sameier har rett til å overdra sin andel til tredjemann ved salg, arv, gave etc.

Dette dog slik at de øvrige sameiere har forkjøpsrett til markedspris, dvs rett til å tre inn i høyeste skriftlige bud. Dette med de unntak som følger av løysingsrettslova § 8 om overføring til nærstående.

Eier har videre rett til pantsette sin andel uten samtykke fra de øvrige eierne.

§5

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser, med de unntak som følger av denne avtale. Dette innebærer blant annet at hver sameier i forhold til sin ideelle andel av eiendommen er ansvarlig for felles utgifter til eiendommens drift.

Som ikke uttømmende eksempel på slike utgifter kan nevnes: Utvending vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer, strøm til felleslys, anlegg og forsikring. I tvilstilfelle bestemmer styret hva som regnes som fellesutgifter.

Utover § 3 c, gjøres følgende unntak:

- Utgifter til vindu og dører til den enkelte seksjon, samt gulv altaner tilhørende den enkelte seksjon, dekkes av den enkelte seksjon. Den enkelte sameier plikter å videreføre husets estetiske utforming ved skifte av vindu/dør.

§6

For bygningen er det tegnet felles husforsikring. Ved skadetilfelle skal utbetalingen gå til utbedring av skaden.

§7

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver sameier forskuddskvis pr. 1. i hver måned et beløp tilsvarende til vedkommendes beregnede andel av årets driftutgifter. Ved eventuell

forsinket innbetaling, kan sameiets styre kreve at det skal kreves vanlig gjeldsbrevrente av det skyldige beløp inntil betaling skjer.

Ved større vedlikeholdsarbeid (maling av hus/skifte av tak) vil det være nødvendig med ekstra innbetalinger som den enkelte seksjon plikter å innbetale omgående ved påkrav. Styreleder har ansvaret for konto og skal dokumentere og redegjøre for uttak når det avholdes sameiemøte som skal skje minst en gang pr år.

§8

Hver sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av det areal denne disponerer av eiendommen, samt tilhørende uterom. Ved vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornying av maling, gulvbelegg, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske kabler, vannkraner, servanter, klosetter, istandsettelse og opptaking av egne avløpsrør til vannlås, herunder også ledninger, rør, apparater etc. som sameieren selv har fått montert.

§9

Hver sameier har rett til å foreta de forandringer av innredningen i sin del, etter ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldene bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Alle innvendige arbeider, med unntak av utbedring av akutt skade, skal varsles de øvrige seksjonseiere innen 14. dager før oppstart.

§10

Sameiets virksomhet skal ledes av en styreleder. Det tillegger styreleder å treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftspørsmål.

Styreleder kan ikke binde sameiet for et samlet årlig beløp høyere enn det årlige beløp fastsatt til fellesutgifter, jfr § 12 nr 4, uten samtykke fra sameiemøtet. Likeså kan Styreleder ikke binde sameiet ved enkeltstående beløp høyere enn den årlige husforsikringen, uten samtykke fra sameiet.

Styreleder velges på sameiemøte for 1 år av gangen med simpelt flertall. Ved stemmegivning har hver seksjon 1 stemme.

Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt samtlige sameiere og avgjøres ved simpelt flertall. Ved stemmegivning har hver seksjon 1 stemme.

Disse vedtektene kan kun endres av et enstemmig sameiemøte, der alle seksjoner er representert.

§11

Sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned og for øvrig når styret finne det påkrevet.

§12

I det faste årlige sameiermøte skal behandles:

1. Revidert årsregnskap
2. Budsjett
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
4. Fastsettelse av årlige fellesutgifter
5. Valg av styreleder
6. Øvrige saker som måtte være nevnt i innkallelsen

§13

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalender år. Likeså skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett for kommende års drift.

§14

Utover overnevnt gjelder lov om eierseksjoner.

Denne avtale erstatter alle tidligere avtaler mellom sameierne.

Bergen den,.....22/6 -11.....

TILLEGG/VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Undertegndee sameiere i sameiet Gamle Kalvedalsvei 38, eier av gnr 166, bnr 132 i Bergen kommune, er enige om at eventuelle endringer i eierbrøken og fordelingsnøkler for sameiet skal nedfelles i vedtektene.

Bergen 22/6 – 11

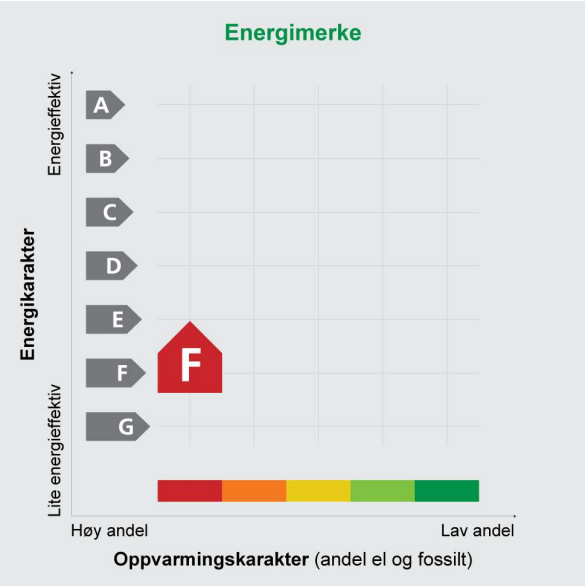
.....

.....

.....

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kalvedalsvei 42
Postnr	5019
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	166
Bnr.	1287
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1408056
Dato	08.06.2022



Innmeldt av	Jan Erik Sørbøe

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Kalvedalsvei 42
Postnr/Sted: 5019 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2022 09:41:33
Energimerkenummer: A2022-1408056
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jan Erik Sørbøe

Gnr: 166
Bnr: 1287
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

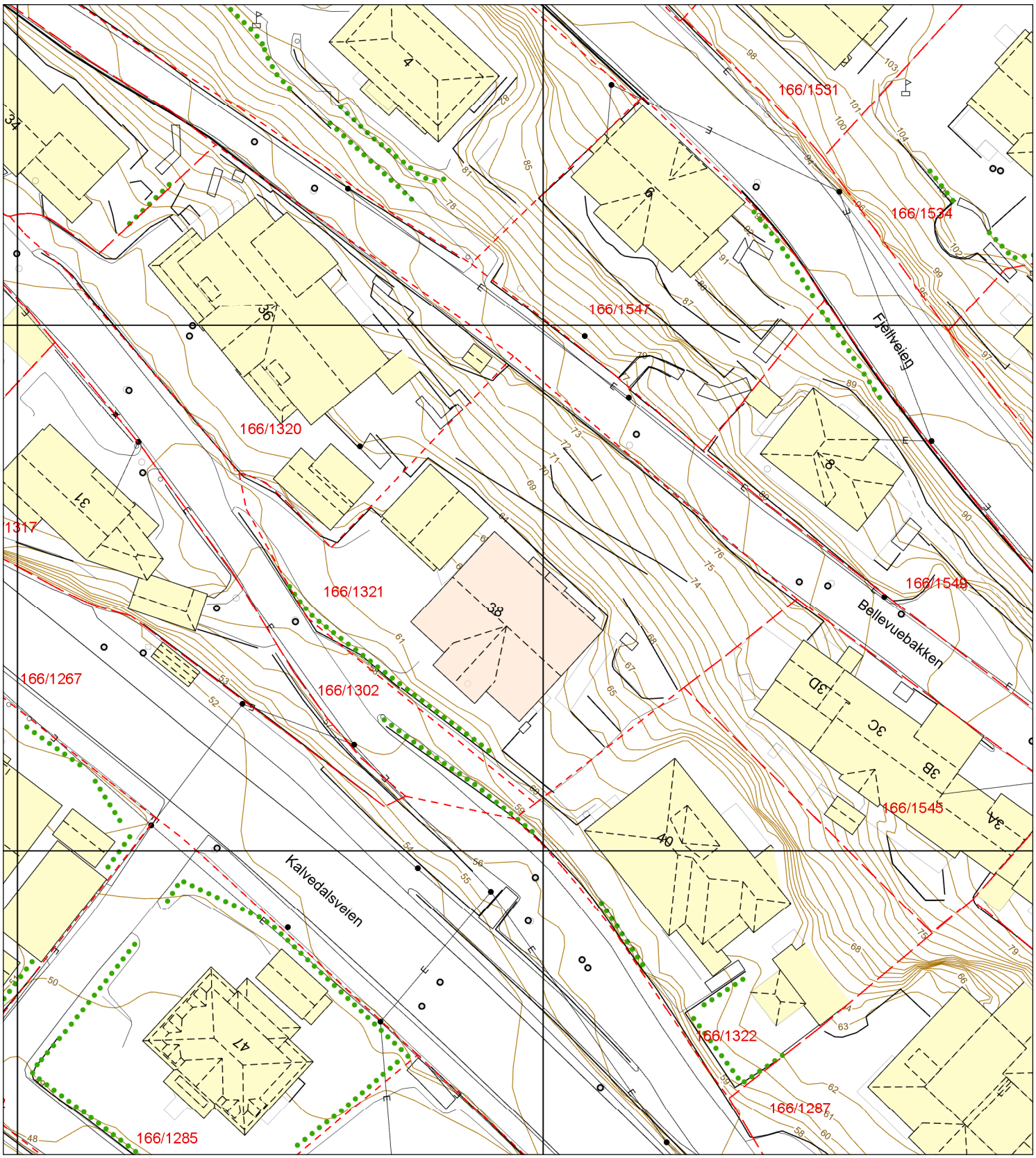
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1321/0/3
Adresse: Gamle Kalvedalsveien 38, 5019 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1321/0/0
Utlistet 02. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261164785	Grunneiendom	0	Ja	1 082,4 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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	7,8 %

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_3	Vei støy - gul sone	47,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,1 %

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	97,8 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	2,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
11070101	31	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	201904154
5470002	31	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN, DELOMRÅDE B OG C	3	190001233
9400000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1287, 1290 OG 1302, GAMLE KALVEDALSVEIEN 42	3	190030172
63880000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 188 MFL., BELLEVUE	3	201327957
70310000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1550, BELLEVUEBAKKEN, BOLIGER	3	202220664

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1769	300090151	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	26.10.2009	200915214

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1550	301477853	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	18.06.2026	202418627
166/1550	9449132	-	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	-
166/1550	9449132-1	Tilbygg	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	852885
166/1550	9449132-1	Tilbygg	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	871205
166/1545	9501487-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	20.12.2023	202316712
166/1280	301001409	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.01.2022	202117993
166/1280	301001410	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.01.2022	202117993
166/1280	301001411	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.01.2022	202117993
166/1535	139308158-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2026	202613008

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

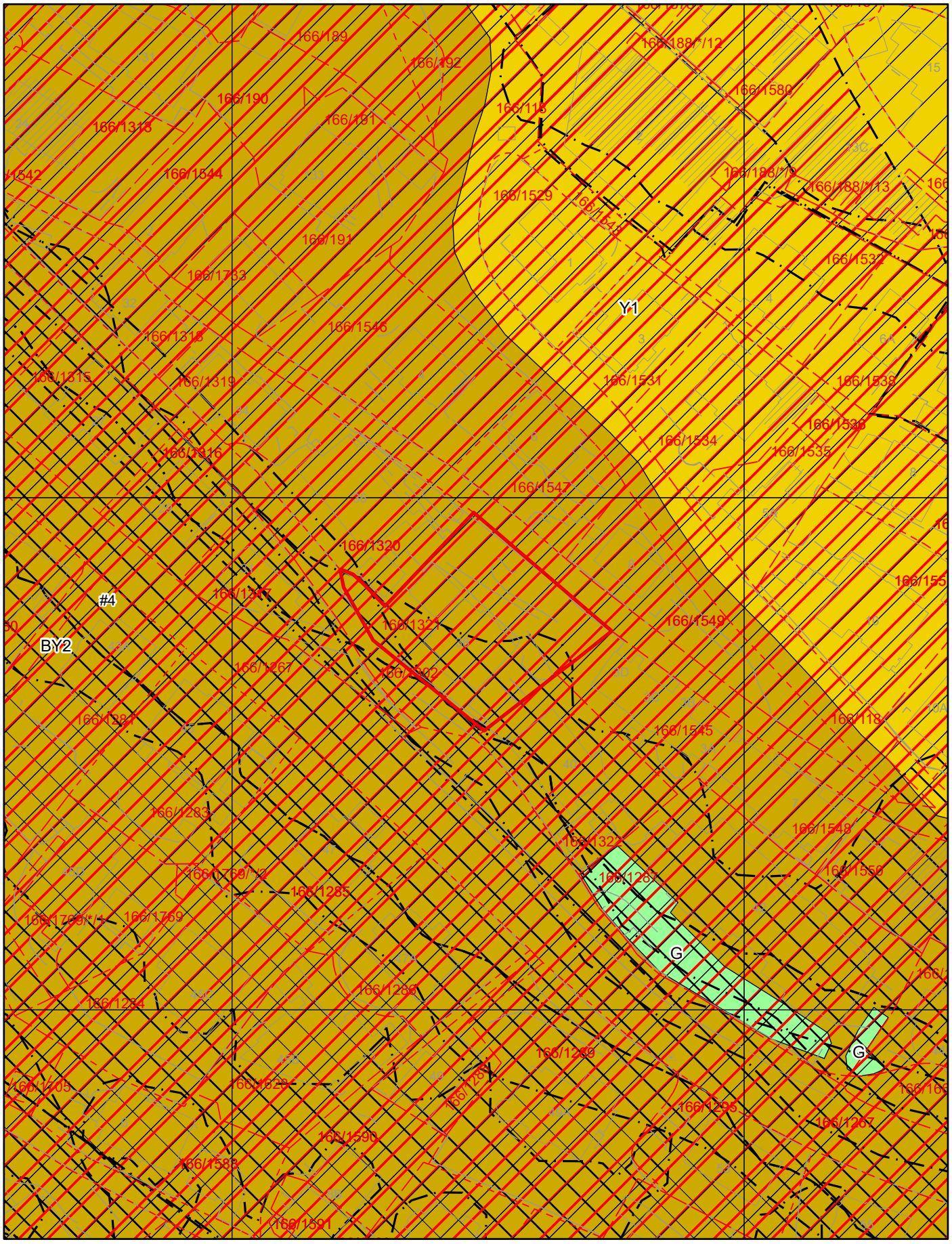
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1321/0/0
Adresse: Gamle Kalvedalsveien 38

BERGEN KOMMUNE

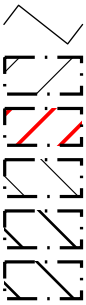
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

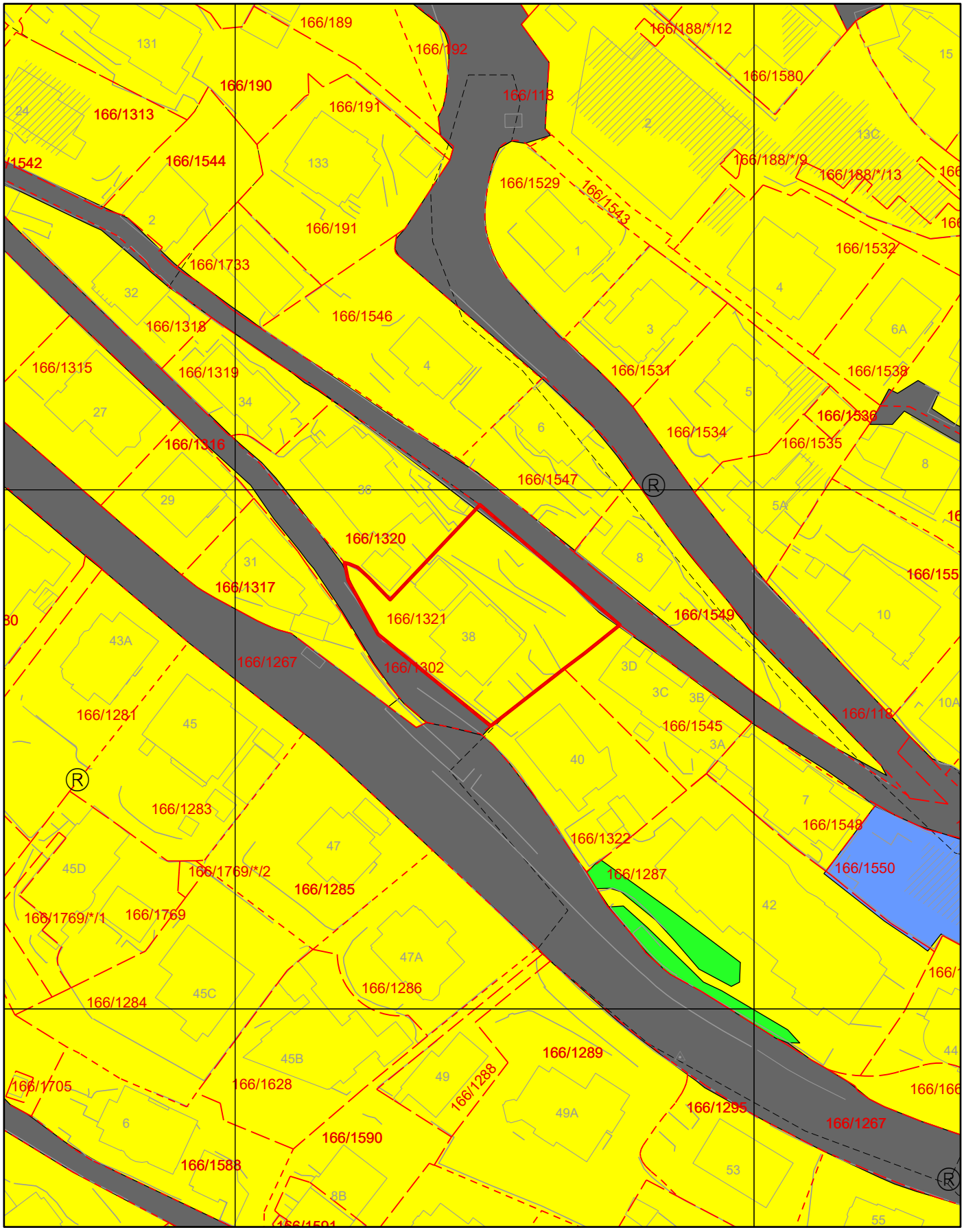
Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1321/0/0
Adresse: Gamle Kalvedalsveien 38

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Kontor (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)