



NYSTUVEIEN 20

Fjellsiden / Starefossen

Tomannsbolig | BRA 132 m² | Prisantydning kr 9 000 000

4 soverom – 2 terrasser – utleiemulighet – utsikt og sol

Planskisse hovedetasje.

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

U.etg. har tilkomst fra 1.etg. (gang med trapp) og inngang i u.etg. (ved felles gang og boder).

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Nystuveien 20

Postnummer

5019

Poststed

Bergen

Kommune

Bergen

Kommunenummer

4601

Matrikkel

Gnr. 166, bnr. 1505, snr. 1

Boligtype

Leilighet

Areal

P-rom: 131 kvm

BRA: 132 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 56 kvm

1. etasje: 76 kvm

Primærrom

Kjeller: 55 kvm Trapperom. 3 stk. soverom, badrom, gang og hybelkjøkken.

1. etasje: 76 kvm Gang, badrom, kjøkken, stue og 2. stk. soverom.

Sekundærrom

Kjeller: 1 kvm Bod.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Byggeår

1932

Standard

Romslig og svært pen leilighet med utmerket beliggenhet. Boligen går over to plan og har en fin planløsning. Boligen holder en gjennomgående høy standard mtp. materialvalg og utførelse.

Arealet like foran seksjon 1 er tildelt enheten. Anført i sameievedtekter og har en midlertidighet på 30 år.

Standardbeskrivelser:

- Parkett og teppe på gulv.
- Malte plater på veggene.
- Malte plater i himling.
- Innvendig tretrapp er en malt tretrapp fra byggeår.
- 2-lags isolerglassvinduer i fabrikkmalte trekarmer fra 2017/2019 (2009 på barnerom i 1.etg.)
- Formpressede hvite innerdører.
- Fabrikkmalt hovedytterdør. Ytterdøren til leiligheten er en B-30 og 35dB dør. Det er vanlig å kalle denne en brann- og lyddør.

Rombeskrivelser:

Underetasje:

- Trappegang er ca 5,8 m².
- Gang m/kjøkken er ca 8,4 m². Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter.
- Soverom 1 er ca 7,9 m².
- Soverom 2 er ca 8 m².
- TV-stue er ca 18,5 m².
- Baderommet er ca 4,9 m². Helfliset bad med varmekabler. Fliser på vegg. Malt innvendig tak. Fliser på gulv med gulvvarme. Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.
- Bod er ca 0,8 m².

Sportsbod fellesdel i underetasjen er ca 5,4 m².

Hovedetasje:

- Entre/Gang/Trapp er ca 9,5 m².
- Baderommet er ca 2,8 m². Helfliset bad med varmekabler. Fliser på vegg. Malt innvendig tak. Gulvvarme. Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon og overskap, - Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekksvifte. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.
- Stue er ca 24,5 m².
- Kjøkkenet er ca 14 m². Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Soverom 1 er ca 6,8 m².
- Soverom 2 er ca 16,2 m².

- Bod i fellesareal med betonggulv og gipsplater på vegger og i himling.

Div. teknisk:

- Teglsteinspipe. På eldre teglsteinspiper anbefales det alltid å ettermontere innvendig føringsrør.
- Det er ikke tilkoblet ildsted. I det en av enhetene i sameiet installerer ildsted må det anbringes ubrennbar plate foran feieluken i underetasjen.
- Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem. Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse.
- Utvendig ledningsnett er ikke vurdert. Eier opplyser forøvrig at utvendig avløpsrør er strømpet i nyere tid.
- Mekanisk avtrekk på badene.
- Ca. 200 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra OSO.
- Sikringsskap er plassert i gang 1 etg. Automatsikringer.
- Det er seriekoblet brannvarslingsystem i bygningen.
- Det er sprinkleranlegg i hele bygningen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som ligger vedlagt i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er renover og modernisert utvendig og innvendig i perioden 2017-2020.

Utover dette:

1. Oppgradert rørledning med "strømping" av rørstykke ut til hovedkran etter tilbakeløp jan 2021.
2. Laget fine uteområder med terrasse, redskapsskjul, trapp til inngangsparti og sykkelkur samt barnevognsskinner.
3. Oppgradert kjøkken med ny benkeplate, dype skuffer og vifte med avtrekk til luftekanal.
4. Gartnararbeid for å oppgradere uteområder.

Modernisert/Påkostet år
2017-2020

Parkering

Det er parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.
Mulighet til å søke om å få laget biloppstillingsplass (som nabo har gjort).

Byggemåte

Reisverk i tømmerkonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Etasjeskiller er trebjelkelag mellom underetasje og første etasje. Det er plasstøpt betongdekke i underetasjen. Byggegrunn er fjell med steinmasser som avrettingslag. Gråsteinsmur pusset på innsiden. Eldre forstøtningsmurer i betong og naturstein.

Merknader om areal:

av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom. Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 24.05.2023 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Utvendig:

Veggkonstruksjon:

Det er avvik: Kledningsbordene har for dårlig overlapping og det medfører også at kledningen gliper enkelte steder mellom bordene.

Utvendige trapper:

Det er avvik: Det mangler håndløper på den ene siden av trappen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 12mm høydeforskjell over 2m i stuen.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rom Under Terreng:

Det er avvik: Det er registrert fuktvandring i grunnmuren. Fuktvandring i muren gjelder også i innvendig trappegang i underetasjen, og det må påregnes at det er varierende fuktvandring i mur som er under terreng.

Innvendige trapper:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom:

Overflater Gulv - Bad:

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

at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, mens det er 9mm fall inne i dusjsonen.

Kjøkken:

Avtrekk - Hybelkjøkken:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke funnet ventiler i vinduene for å få nok tilluft.

Tomteforhold:

Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Tomteforhold:

Andre tomteforhold:

Det er avvik: Treplattung mangler rekkverk. Rekkverk oppe på forstøtningsmur mot hovedtrapp er for lavt etter dagens krav.

På denne eiendommen har følgende fått TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt):

Våtrom:

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegg bak dusjsonen er en heltre tømmervegg.

Innhold

Underetasjen inneholder:

- Trappegang.
- Gang m/kjøkken.
- 2 stk. soverom.
- TV-stue/soverom.
- Baderom.
- Bod.

Hovedetasje inneholder:

- Entré/gang/trapp.
- Baderom.
- Stue.
- Kjøkken.
- 2 stk. soverom.

Tilleggsareal:

- Sportsbod fellesdel i underetasjen er ca 5,4 m².
- Deler redskapsbod og sykkelkur med nabo.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:

Alle hvitevarer medfølger.

Antall bad

2

Adgang til utleie

Boligen er svært godt tilrettelagt for utleie da nåværende eier har satt inn kjøkken i underetasjen. Underetasjen er ikke søkt som en egen boenhet, og underetasjen må derfor ansees som en del av boligen.

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Øyvind Westrheim

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

- Paxskapene på soverommene i overetasje medfølger ikke, men kan kjøpes om ønskelig.
- Tredemølle selges gjerne til kjøper av bolig.

Det vises forøvrig til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Eierform

Eierseksjon

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Bo- og driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

326.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomstomt. Arealet er felles for begge seksjonene. Opparbeidet med trapper, murer, treplattning, grusede stier, bed og diverse beplantning.

Regulerings og arealplaner

Planinformasjon:

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

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10280000. Plannavn: BERGENHUS. OLE IRGENS ' VEI, REGULERING AV BREDDE.

Dekningsgrad: 3,1%.

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Dekningsgrad: 100,0 %.

Arealformål i kommuneplanen: Bebyggelse og anlegg. Dekningsgrad: 100,0 %.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Fjellsiden + Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100,0 %.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad: 100,0 %.

Kommunedelplan:

PlanID: 15590000. Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttrådt: 19.02.2001. Dekningsgrad: 100,0 %.

Arealformål i kommunedelplan: Boligområder og noe veiareal. Dekningsgrad: 100,0 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 10930000. Plannavn: BERGENHUS. NYSTUEN OG TILLIGGENDE STRØK.

PlanID: 10220100. Plannavn: BERGENHUS. STORE STAREFOSSEN, STAREFOSSBAKKEN 15 P.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 166/1346. Tilbygg. Bygningstype: Rekkehus. Vedtaksdato: 27.07.2022

Eiendom: 166/1494. Påbygg. Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Vedtaksdato: 07.02.2023.

Eiendom: 166/1494. Påbygg. Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Vedtaksdato: 07.02.2023.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

Planinformasjon med kart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig (gnr. 166, bnr. 1505) datert 28.09.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det er noen mindre endringer på planløsningen fra godkjente tegninger. Merk at soverom og kjøkken i 1. etasje har byttet plass fra der hvor de er plassert til seksjonering, og dagens romløsning. Boligen er svært godt tilrettelagt for utleie da nåværende eier har satt inn kjøkken i underetasjen. Underetasjen er ikke søkt som en egen boenhet, og underetasjen må derfor ansees som en del av boligen.

Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.2020.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (Knr. 4601/gnr. 166/bnr. 1505/snr.1) ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokument nr: 912034, datert 15.01.1932.

Bestemmelse iflg. skjøte.

Forbud mot visse former for næringsvirksomhet.

Overført fra: Knr: 4601 Gnr:166 Bnr:1505.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Forklaring: Tinglyst skjøte fra 1932 som inneholder bestemmelser i fbm. vann og avløp samt at det

er forbudt å drive restaurantvirksomhet eller handel av noen art i huset. (Erklæringen/avtalen kan sees hos meglerforetaket).

Dokument nr: 912035, datert 05.02.1932.

Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Overført fra: Knr: 4601 Gnr: 166 Bnr: 1505

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Tinglyst dokument som inneholder bestemmelser i fbm. bruk, og vedlikehold av vann- og avløpsledninger på eiendommen. (Erklæringen/avtalen kan sees hos meglerforetaket).

Dokument nr: 3482616, datert 14.12.2020.

Seksjonering.

Opprettet seksjoner:

Snr: 1.

Formål: Bolig.

Tilleggsdel: Bygning.

Sameiebrøk: 1/2.

Forklaring: Tinglyst dokument som inneholder eiendommens betegnelse, seksjonenes formål, sameiebrøk for alle seksjonene, en situasjonsplan og plantegninger over eiendommens etasjer, rom, kjeller og loft. Plantegningene som viser tydelig hvor alle bruksenhetenes grenser går, bruksnummer, bruken av hvert enkelt rom.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt.

TV/Internett/Bredbånd

- Telenor Bredbånd 500 Mbps - kr. 909,- pr. mnd.

- Telenor T-we kr. 599,- pr. mnd.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Snr. 1 og snr.2 er i prosessen med å få registrert boligen som et sameie i brønnøysundregisteret.

Dette er hovedsakelig for å få en enklere tilgang på felles forsinking. Her vil også sameiets vedtekter bli vedlagt hvor det vises til at uteplassen i front av kjellerstuen og soverommene i u.etg. vil bli disponert og holdt av snr. 1. Slike avtaler har en gyldighet på 30 år, før de eventuelt må fornyes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Tilstandsrapport

📍 Nystuveien 20, 5019 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1505, snr. 1

Areal (BRA): Leilighet over to plan i tomannsbolig 132 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 06.06.2023

Oppdragsnr.: 19995-1155

Referansenummer: XE1890

Autorisert foretak:

Øyvind Westrheim

Vår ref: ØW



Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Westrheim

oyvind@vestlandske.no

416 96 812

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nylig oppusset leilighet i perioden 2017-2020. Brannsikring over sikringsskapet må utbedres. Noe fuktvanding i mur i underetasjen. Rekkverk utvendig bør utbedres. Se forøvrig hvert enkelt punkt i rapporten.

Leilighet over to plan i tomannsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Reisverk i tømmerkonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Kledningen ble skiftet i 2017, jmf. tidligere salgsoppgave. 2lags isolerglassvinduer i fabrikkmalte trekarmer fra 2017/2018. Fabrikk malt hovedytterdør. Ytterdøren til leiligheten er en B-30 og 35dB dør. Det er vanlig å kalle denne en brann- og lyddør. Utvendige trapper i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett og teppe på gulv. Malte plater på veggene. Malte plater i himling. Etasjeskiller er trebjelkelag mellom underetasje og første etasje. Det er plaststøpt betongdekke i underetasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Teglsteinspipe. På eldre teglsteinspiper anbefales det alltid å ettermontere innvendig føringsrør. Det er ikke tilkoblet ildsted. I det en av leilighetene i sameiet installerer ildsted må det anbringes ubrennbar plate foran feiløken i underetasjen. Bod i fellesareal med betonggulv og gipsplater på vegger og i himling. Åpen betongkonstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig tretrapp er en malt tretrapp fra byggeår. Formpressede hvite innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Underetasje

Helfliset bad med varmekabler. Fliser på vegg. Malt innvendig tak. Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende. Smøremembran med dokumentert utførelse. Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad Hovedetasje

Helfliset bad med varmekabler pusset opp i 2017 og 2020. Fliser på vegg. Malt innvendig tak. Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende. Plasts luk med synlig membran i klemring. Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon og overskap, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegg bak dusjonen er en heltre tømmervegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Hovedetasje: Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Komfyr, platetopp, oppvaskemaskin, kjøleskap. Underetasje: Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Komfyr, platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i hovedetasjen. Kjøkkenventilator med kullfilter i underetasjen

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem. Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert. Eier opplyser forøvrig at utvendig avløpsrør er strømpet i nyere tid. Mekanisk avtrekk på badene. Ca. 200 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oso. Sikringsskap er plassert i gang 1 etg. Automatsikringer. Se bilde for kursoversikt. Det er seriekoblede brannvarslingssystem i bygningen. Det er sprinkleranlegg i hele bygningen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er fjell med steinmasser som avrettingslag.
Drenering fra byggeår. På bygningstidspunktet var det helt andre former for drenering enn det vi kjenner i dag. Det var ikke vanlig å sikre grunnmuren med knotteplast og drenerør på samme måte som i dag. Erfaringsmessig bør det derfor tas høyde for at det kan være fuktighet i grunnmuren.
Gråsteinsmur pusset på innsiden.
Eldre forstøtningsmurer i betong og naturstein.
Det er i ikke markert for ras- og flomfare i kommuneplanen.
Treplattung og gjerder mot vei.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet over to plan i tomannsbolig

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	76	76	0
Underetasje	56	55	1
Sum	132	131	1

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

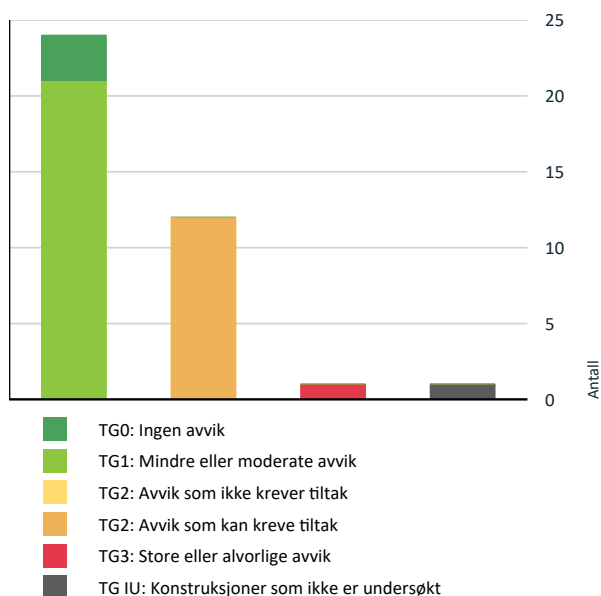
[Gå til side](#)

Leilighet over to plan i tomannsbolig

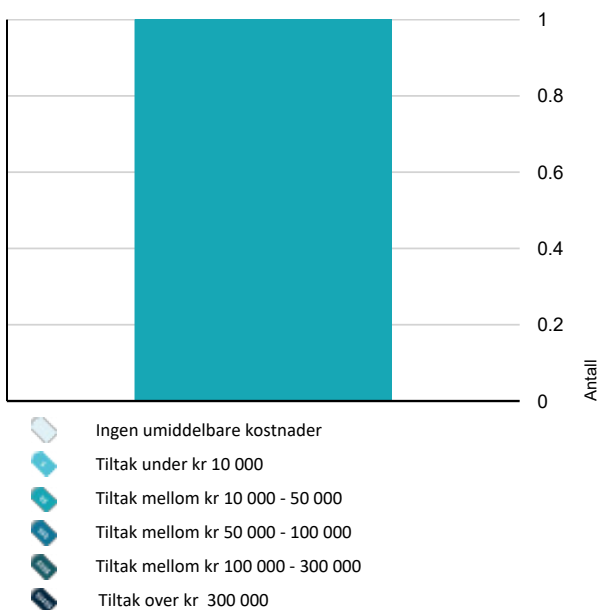
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er noen mindre endringer på planløsningen fra godkjente tegninger, men det er ingen av disse endringene som er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

besiktigelsestidspunktet.
Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den
dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over to plan i tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Treplattung mangler rekkverk. Rekkverk oppe på
forstøtningsmur mot hovedtrapp er for lavt etter
dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningsbordene har for dårlig overlapping og det
medfører også at kledningen gliper enkelte steder
mellom bordene.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor
en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med
bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 12mm høydeforskjell over 2m i stuen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring i grunnmuren. Fuktvandring i muren gjelder også i innvendig trappegang i underetasjen, og det må påregnes at det er varierende fuktvandring i mur som er under terreng.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, mens det er 9mm fall inne i dusjsonen.



Kjøkken > Avtrekk > Hybelkjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke funnet ventiler i vinduene for å få nok tilluft.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO PLAN I TOMANNSBOLIG

Byggeår

1932

Kommentar

Pusset opp i 2018 og 2020

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Reisverk i tømmerkonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Kledningen ble skiftet i 2017, jmf. tidligere salgsoppgave.



Trekledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbordene har for dårlig overlapping og det medfører også at kledningen gliper enkelte steder mellom bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsikt og evt treffe tiltak om det utvikler seg til å bli et problem med vanninntrenging.

Vinduer

2lags isolerglassvinduer i fabrikkmalte trekarmar fra 2017/2018.



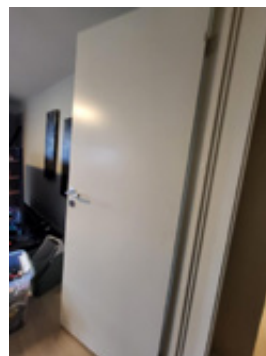
Vindu

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Fabrikk malt hovedytterdør. Ytterdøren til leiligheten er en B-30 og 35dB dør. Det er vanlig å kalle denne en brann- og lyddør.



Hoveddør til leiligheten

Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

1 TG 1

Parkett og teppe på gulv. Malte plater på veggene. Malte plater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskiller er trebjelkelag mellom underetasje og første etasje. Det er plassert betongdekke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 12mm høydeforskjell over 2m i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

1 TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Teglsteinspipe. På eldre teglsteinspiper anbefales det alltid å ettermontere innvendig føringsrør.

Det er ikke tilkoblet ildsted. I det en av leilighetene i sameiet installerer ildsted må det anbringes ubrennbar plate foran feieluken i underetasjen.



Feieluke underetasjen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

1 TG 2

Bod i fellesareal med betonggulv og gipsplater på vegger og i himling. Åpen betongkonstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring i grunnmuren. Fuktvandring i muren gjelder også i innvendig trappegang i underetasjen, og det må påregnes at det er varierende fuktvandring i mur som er under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

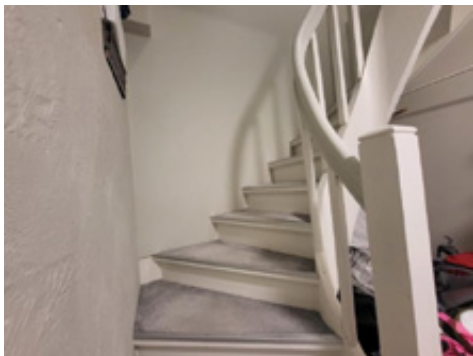
Må holdes under oppsikt og evt benytte avfukter i boden. En bør også være observant om det skulle oppstå lukt fra de utførede veggene i underetasjen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

1 TG 2

Innvendig tretrapp er en malt tretrapp fra byggeår.



Original tretrapp

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

1 TG 1

Formpressede hvite innerdører

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Helfliset bad med varmekabler pusset opp i 2017 og 2020.



Bad

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Fliser på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

1 TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, mens det er 9mm fall inne i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt



Plastsluk med synlig membran i klemring.



Sluk

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning



Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon og overskap,
Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon



Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.



Avtrekksvifte

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegg bak dusjsonen er en heltre tømmervegg.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

Generell

Helfliset bad med varmekabler.



Bad

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling



Fliser på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv



Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG I

Smøremembran med dokumentert utførelse



Sluk

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning

TG I

Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG I

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.



Elektrisk avtrekksvifte

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG I

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer:
Komfyr, platetopp, oppvaskemaskin, kjøleskap.

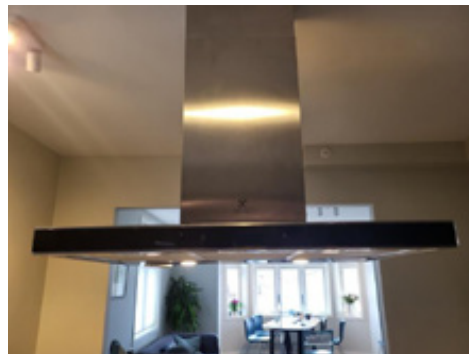
Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

TG I

Kjøkkenventilator med avtrekk ut



Avtrekksvifte

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN

Overflater og innredning

TG I

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer:
Komfyr, platetopp.



Hybelkjøkken

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Avtrekk

TC 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TC 1

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem.



Fordelerskap for rør



Fordelerskap for rør

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør

TC 1

Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert.

Eier opplyser forøvrig at utvendig avløpsrør er strøpmet i nyere tid.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TC 2

Mekanisk avtrekk på badene.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet ventiler i vinduene for å få nok tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TC 1

Ca. 200 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oso.



Produktopplysninger



VV-bereder

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap er plassert i gang 1 etg.

Automatsikringer.

Se bilde for kursoversikt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2020 Arbeider utført av Kjell Hansen elektro

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

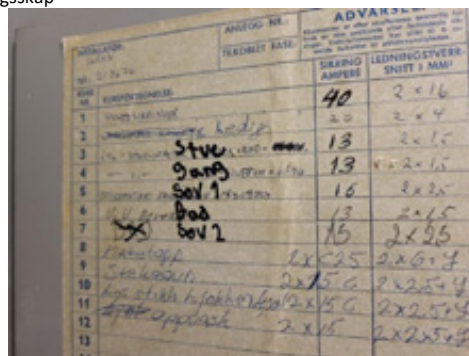
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap



ANLEGG NR.	TRADISJONELL	SIKRING	LEDNINGSTVER. SHUTT 1 MM ²
1	40	2 x 16	
2	13	2 x 4	
3	13	2 x 1,5	
4	13	2 x 1,5	
5	16	2 x 2,5	
6	13	2 x 1,5	
7	15	2 x 2,5	
8	2 x 2,5	2 x 6 x 4	
9	2 x 1,5 G	2 x 2,5 x 4	
10	2 x 1,5 G	2 x 2,5 x 4	
11	2 x 1,5	2 x 2,5 x 4	
12	2 x 1,5	2 x 2,5 x 4	
13			

Kursoversikt

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er seriekoblet brannvarslingsystem i bygningen. Det er sprinkleranlegg i hele bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Sprinkleranlegg



Seriekoblet brannvarslingsanlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell med steinmasser som avrettingslag.

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår. På bygningstidspunktet var det helt andre former for drenering enn det vi kjenner i dag. Det var ikke vanlig å sikre grunnmuren med knotteplast og drenerør på samme måte som i dag. Erfaringsmessig bør det derfor tas høyde for at det kan være fuktighet i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Gråsteinsmur pusset på innsiden.

Forstøtningsmurer

TG 2

Eldre forstøtningsmurer i betong og naturstein.



Sprekker i veimur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren bak huset er en veimur og det er her de største sprekkene finnes. Ansvarsforholdet til dette er ikke kjent, men det vil sannsynligvis ligge på Bergen kommune, da det er en kommunal vei.

Terrengforhold

TG 0

Det er i ikke markert for ras- og flomfare i kommuneplanen.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold



Treplattung og gjerder mot vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treplattung mangler rekkverk. Rekkverk oppe på forstøtningsmur mot hovedtrapp er for lavt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk på treplattung, og det bør lages høyere rekkverk oppå støttemuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet over to plan i tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	76	76	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Underetasje	56	55	1	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang , Hybelkjøkken	
Sum	132	131	1		

Kommentar

Underetasje:
Trappegang 5,8m²
Gang m/Kjøkken 8,4m²
Soverom 7,9m²
Soverom 8m²
TV-stue 18,5m²
Bad 4,9m²
Bod 0,8m²

Hovedetasje:
Entre/Gang/Trapp 9,5m²
Bad 2,8m²
Stue 24,5m²
Kjøkken 14m²
Soverom 6,8m²
Soverom 16,2m²

Sportsbod fellesdel i underetasjen er på 5,4m².

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen mindre endringer på planløsningen fra godkjente tegninger, men det er ingen av disse endringene som er søknadspliktige.

Nystuveien 20, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1505
4601 BERGEN

Øvre Holen 40
5163 LAKSEVÅG



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avdekket at det ikke er tilstrekkelig brannskille over sikringsskapet i 1 etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble pusset opp i 2018 og 2020, samt at det er bygget en treplattung på utsiden. Det er også bygget et sykkelkur ved siden av inngangen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2023	Øyvind Westrheim	
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1505		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nystuveien 20							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde i Nystuveien i Fjellsiden/ Starefossen. Fin utsikt over nærområdet, Løvsakken og store deler av Bergensdalen. Gode solforhold på eiendommen. Mange fine og varierte turmuligheter med Fjellveien og byfjellene i umiddelbar nærhet. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass som er noen av Bergens største arbeidsplasser. Barnevennlig område med gangavstand til barnehage og skole samt til Skansemyren idrettsanlegg. Gangavstand til Bergen sentrum ca. 15 - 20 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er parkering i offentlig vei etter gjeldende regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende reguleringsopplysninger. Det er også mulig å klikke på nedenstående lenke og komme direkte til Bergen kommune sin side for planinformasjon.
<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/search?knr=4601&gnr=166&bnr=1505>

Om tomten

Arealet er felles for begge seksjonene. Opparbeidet med trapper, murer, treplattung, grusede stier, bed og diverse beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende grunnbokopplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 150 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2023		Fremvist	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning

for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning, retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE1890>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
Oppdragsnr.	
707230133	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gateadresse	
Nystuveien 20	
Poststed	Postnr
BERGEN	5019
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Document reference: 707230133

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EV, PS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var tilbakeslag januar 2021. Rørene det gjaldt er i denne forbindelse behandlet (strømpet), så problemet skal ikke kunne gjenta seg.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløp til hovedledning strømpet 2021.

Arbeid utført av

Avløpsspesialisten

Filer

[IMG_6753.pdf](#)

[IMG_6678.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

varmen var slått på etter renovering uten at ventileringsluke var åpnet i bod. Ble vurdert at det ikke var pga. vanninnslag utenfra. Fikk beskjed om å vaske av å holde øye med muren. Har ikke utviklet seg ytterligere.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er av eldre dato, og gulvene har skjevheter (beskrevet i tilstandsrapport).

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Misfarging yttervegg i bod ved innflytting pga. manglende ventilering ved oppvarming av hus. Kontrollert av

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Laget terrasse, skur, trapp ved inngangsdør og barnevognsramper i trapp. Alt utført av faglærte.

Arbeid utført av

Byggoppdrag Vestland AS

Filer

[terrasse.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Man kan leie ut underetasjen, men vi har ikke benyttet den til utleie utover kortvarig airbnb i ferie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

godkjent for boareal

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1. Terrasse og hage er fellesområder, med unntak av areal foran kjeller utenfor kjeller til gjerde mot trapp (mot Nystuveien), som tilhører vår enhet. Kjøkken er oppgradert med 44000 kr med nye skuffer, benkeplate og avtrekksvifte mot luftekanal i 2021.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Kort oppsummert: Totalrenovert i 2020 ved innflytting. Utover dette oppgradert med terrasse mm ute (fellesareal), strøpping av rør samt oppgradert kjøkken inkl. vifte. En del av tomt er særeie for vår enhet. Murvegg i bod har hatt en anmerkning (se kommentarer).

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 707230133



Nabo 166/1503

1. etasje

● ARK : Blich & Skjoldstad AS Torgallveien 1A 5014 Bergen post@blichskjoldstad.no	Tilskuddsiver Engum Holding AS Prosjekt Mystveien 20 5019 Bergen	B & S / BLICH & SKJOLDSTAD arkitektur	Fase Søknad om bruksendring				
			Prosjekt nr.: 112	Grut/Br.: 166/1505	Målestokk: A4 = 1:100	Dato: 09.03.2019	Rev. dato:
			Tegninger: A20 02		Type tegning: Plan	Sign. HBH	Kontroll: AAS

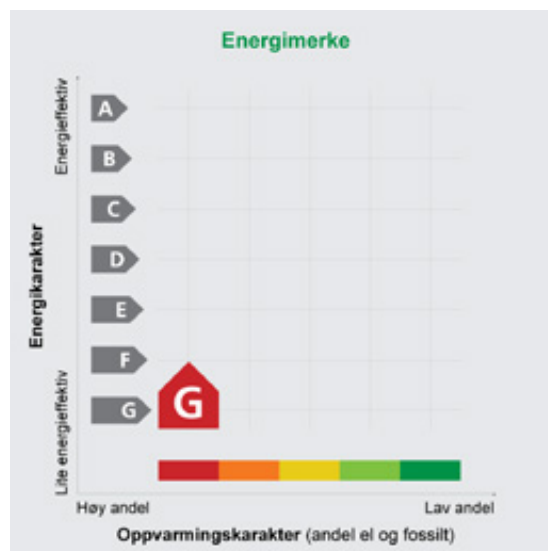


Kjeller

● ARK : Blich & Skjystad AS Torgallveien 1A 5014 Bergen post@blichskjystad.no	Tilskuddsiver Engum Holding AS Prosjekt Mystveien 20 5019 Bergen	B & S / BLICH & SKJYSTAD arkitektur	Fase Søknad om bruksendring				
			Prosjektnr.: 112	Grut/Br.: 166/1505	Målestokk A4 = 1:100	Dato 09.09.2019	Rev. dato
			Tegninger: A20 01	Type tegning Plan	Sign. HBH	Kontroll AMS	

Adresse	Nystuveien 20
Postnr	5019
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	166
Bnr.	1505
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139307887
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1183950
Dato	25.09.2020

Innmeldt av Hans Calix Black Ndiaye



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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.



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1505
Utlistet 04.05.2023

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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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/bрукssameie), 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
261173828	Grunneiendom	0	Ja	326,3 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1948		3,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
10930000	30	BERGENHUS. NYSTUEN OG TILLIGGENDE STRØK	
10220100	30	BERGENHUS. STORE STAREFOSSEN, STAREFOSSBAKKEN 15 P	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1346	139305957-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	27.07.2022	202219847
166/1494	139748735-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.02.2023	202310015
166/1494	139748735-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.02.2023	2023/10015

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensingslinje 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 areadel 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.

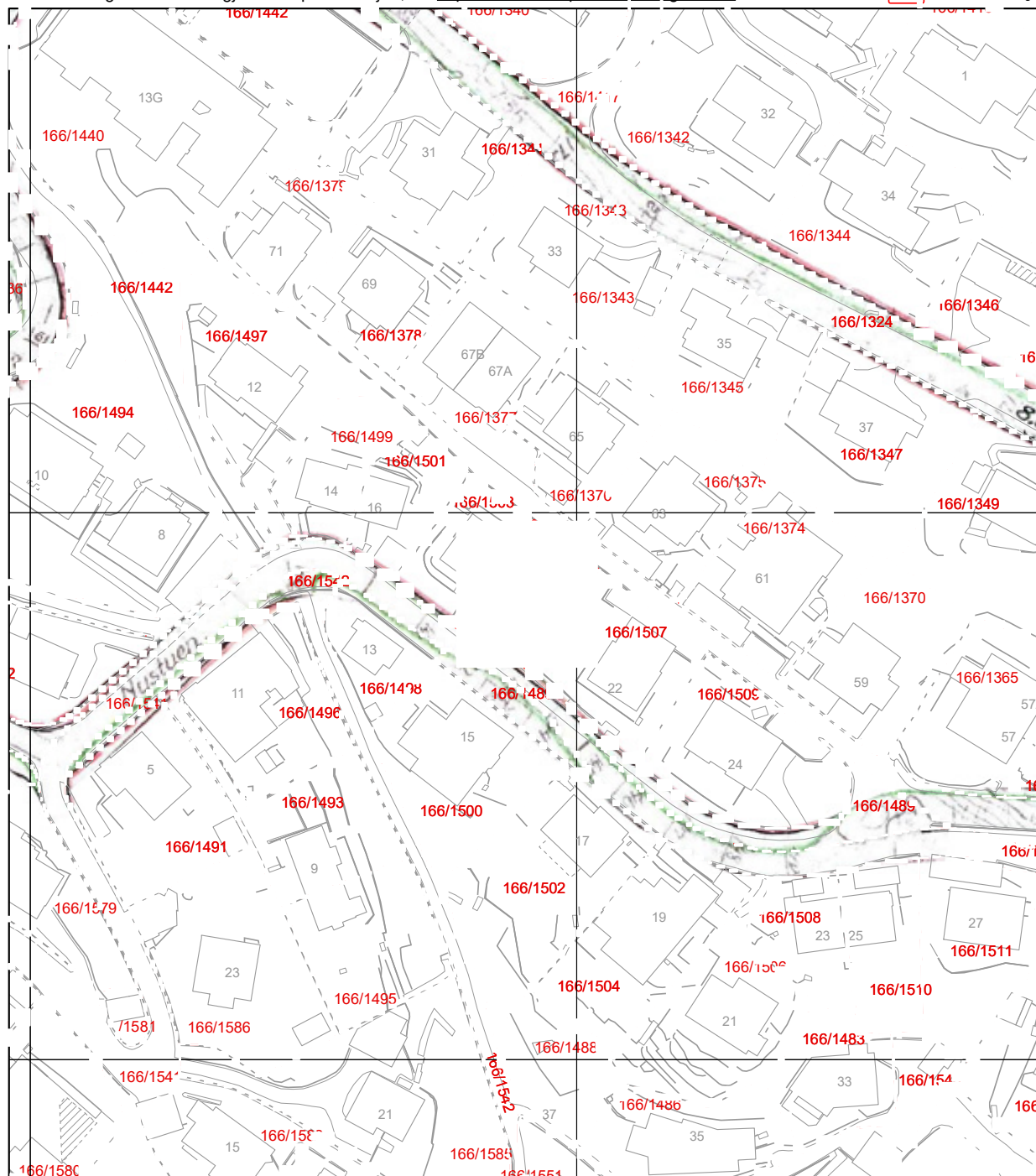


Arealplan-ID: 10280000

Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1505/0/0

Adresse: Nystuveien 20

☐ Eiendomsmarkering

157mark. T. 10. Stave Starefoss nr. 107

FORSLAG TIL REGULERING AV OLE IRGENS VEI, GEORGE WASHINGTONS VEI OG VEIEN OVER STAREFOSS I 8,0 M. BREDDE.

MÅL. = 1:1000.

Reguleringssjefen i Bergen, den 28. mai 1947.

Bjarne Lous Mohr
sign.

— Gammel reg.-linje foreslås opphevet.

— Foreslått ny reg.-linje.

— Linje foreslått av veisjefen.





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.05.2023

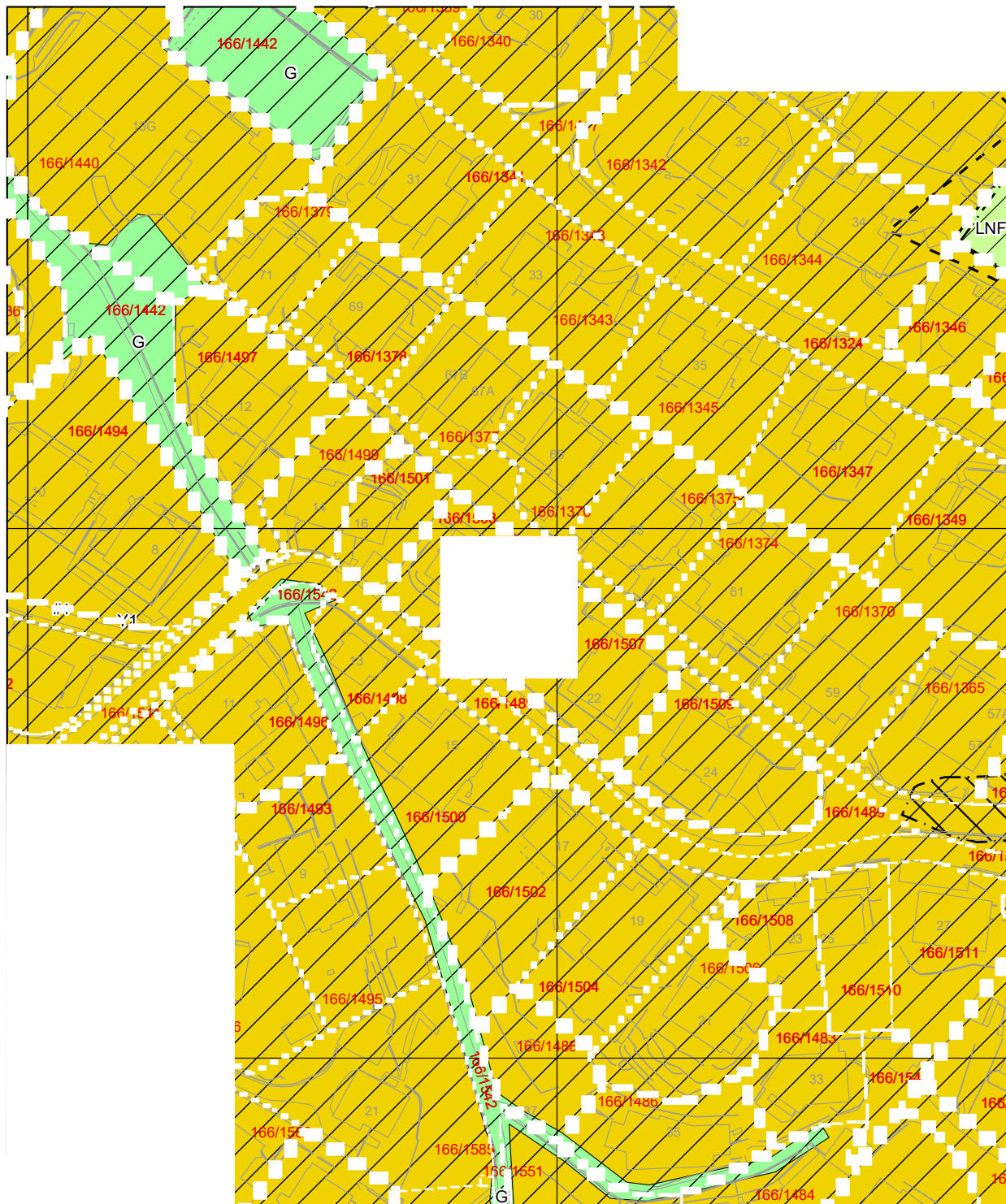
Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1505/0/0

Adresse: Nystuveien 20



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen/>



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Ytre fortettingssone
	Angittthensyn friluftsliv		Grønnstruktur
	Angittthensyn kulturmiljø		LNF
	resone		
	Støysone gul		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.05.2023

Arealplan-ID: 15590000

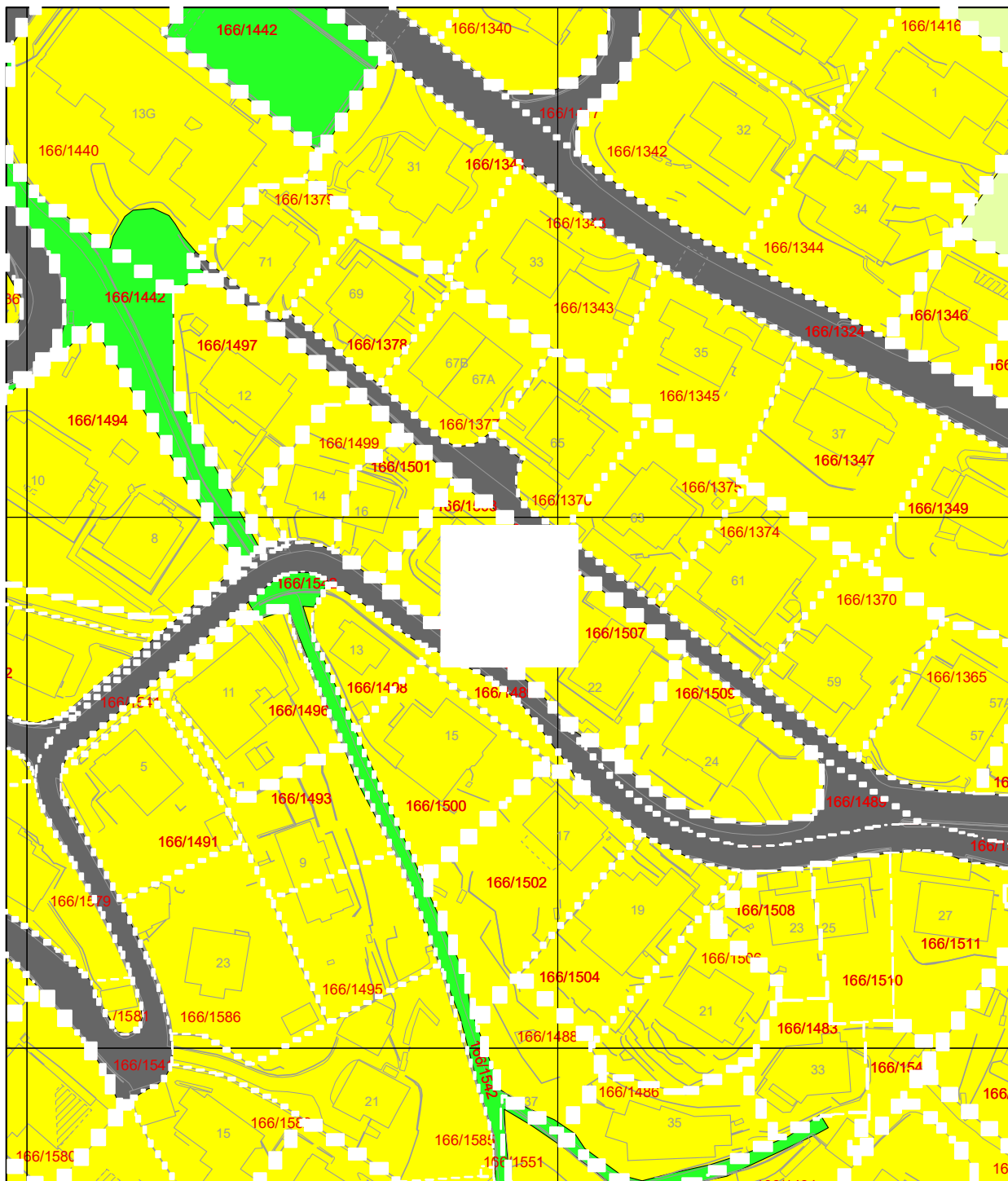
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1505/0/0

Adresse: Nystuveien 20



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

 Elendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Arealformålgrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 LNF-område (N)

 Vegareal (N)