Tilstandsrapport

Adolph Bergs vei 7A, 5089 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 632

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 19.12.2024 **Rapportdato:** 21.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-1647 **Referansenummer:** PV7837

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Sønn til eier var tilstede på første befaringen til takstmannen og gav generelle opplysninger om eiendommen på befaringen. Siste befaring av eiendommen var det leieboere som var tilstedet på befaringsdagen.

Boligen er oppført i 1955.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.
Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Rekkehus med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger er ikke innhentet av takstmannen men noe tegninger ble tilsendt av megler. Alle tegninger og byggesak er derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Rekkehus - Byggeår: 1955

INNVENDIG Gå til side
Gulvene er belagt med 1-stavs laminat og flis.
Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, ferdigmalte mdf plater og flis.
Himlinger består av tak ess.

I 2022/23 ble gulv nedlagt og vegger sparklet og malt i stue, hall m/trapp og soverommene.

Vegger i trapp og entre ble overflatebehandlet i 2022/23.

U.etasje:
Gulvene er belagt med 1-stavs laminat og flis.
Innvendige vegger er bekledd med ferdigmalte mdf plater, malt puss og flis.
Himlinger består av malt platekledning.

VÅTROM Gå til side
Areal: 3,9 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.
Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk via vindu.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Areal: 4,4 m2
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side
1.etasje.
Areal: 14,6 m2

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Micro

Opplegg for oppvask og kjøleskap.
Avtrekk via kjøkkenventilator.

U.etasje:
Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart

Beskrivelse av eiendommen

benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:
Komfyr
Kjøleskap.

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegger samt malt platekledning i himling.

Utstyr: Toalett og enkel baderomsinnredning.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme:
1.etasje
Termostatstyrt gulvvarme i entre og kjøkken.
Toshiba luft til luft varmepumpe i trapp.

2.etasje
Gulvvarme på badet.

U.etasje:
Termostatstyrt gulvvarme i hele u.etasjen.

Det er ikke utført funksjonstest av boligens varmekilder, men det er ikke opplyst om funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

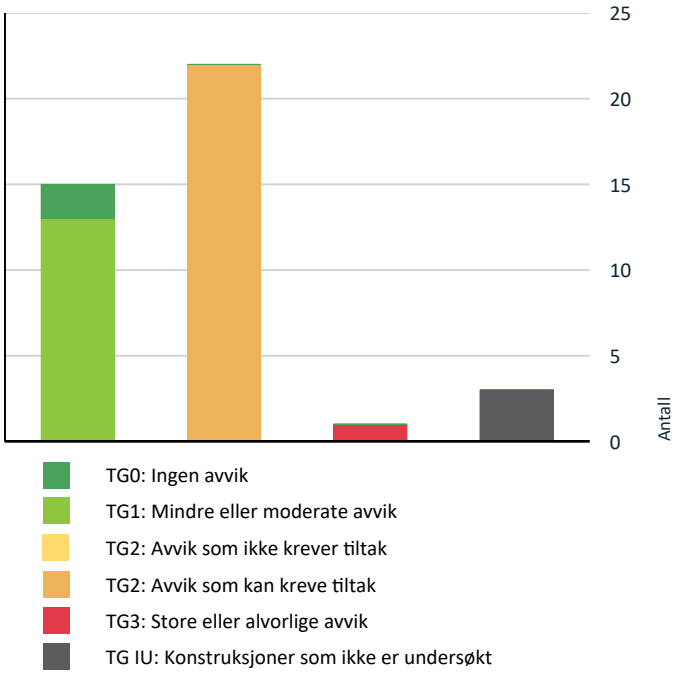
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

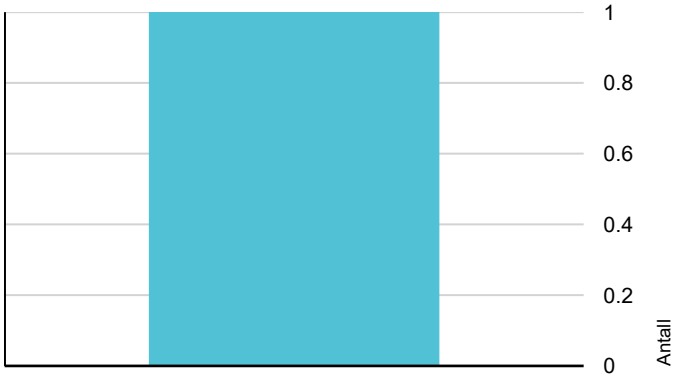
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1955

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygg kjeller og 1.etasje samt etablere trapp mellom etasjene

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein.
Tilbygg er tekket med shingel

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra bakkenivå fremstår takflaten som jevn uten synlige tegn til avskalling eller knekte stein, men visuell vurdering på avstand gir begrenset grunnlag for sikker tilstandsvurdering.
Takstein har normalt en levetid på 30–60 år avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimaeksponering.
Manglende kontroll av undertak, beslag og gjennomføringer innebærer usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon.
TG2 – Settes på bakgrunn av begrenset kontroll, ukjent alder og forventet slitasje på yttertekking av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales visuell inspeksjon fra taknivå ved anledning for å vurdere takstein, beslag og undertak nærmere.
Ved tegn til fuktinnsig, løse stein eller mosevekst bør taket rengjøres og eventuelt vedlikeholdes med utskifting av skadede stein.
Vurder omtekking eller full kontroll av undertaket dersom det planlegges oppgradering av loft eller ytterkledning

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Snøfanger: NEI
Stigtrinn: NEI

Ved tørt vær på befaring er det ikke muligheter for kontroll av tetthet i renner/nedløp.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

TG2 er satt på grunn av alder og slitasje på renner og nedløp samt ikke snøfanger eller stigtrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vedlikehold av takrenner og nedløp samt etablering av stigtrinn og snøfanger bør vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Synlig musebånd: NEI

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.
Med bakgrunn i visuell inspeksjon er veggkonstruksjonene vurdert til TG 2 grunnet alder, lokal slitasje og lokale råteskader på kledning samt lite lufting og ikke musebånd.

Denne typen yttervegger tilfredsstiller ikke dagens krav.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lokale utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musbånd.
Liten avstand til terreng reduserer levetiden til kledningen.

Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt inneklima.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en saltakkonstruksjon fra byggeåret (1955).
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det forelå ingen tilgang for kontroll fra loft eller inspeksjonsluke.
Kun innvendig visuell besiktigelse er gjennomført fra underliggende etasje.
Det er registrert eldre fuktmerker rundt takvindu, som ble kontrollert med protimeter uten funn av unormale fuktverdier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, materialbruk eller eventuelle tidligere tiltak.

Vurdering:
Da takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er vurderingsgrunnlaget svært begrenset.
Basert på observasjoner fra underliggende etasje vurderes konstruksjonen som visuelt stabil, men uten mulighet til å bekrefte tilstand på bærende deler,

Tilstandsrapport

undertak eller fuktsperre. Mindre skjevheter ble registrert og må forventes i eldre konstruksjoner.
Eldre fuktmerker indikerer at det tidligere kan ha vært fuktinnsig rundt takvindu, men det ble ikke påvist aktiv fukt ved befaring.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte feil, fuktskader eller behov for tiltak i lukkede deler av takkonstruksjonen.
Tilstandsgrad:
TGIU – (Tilstandsgrad ikke undersøkt)
Settes fordi takkonstruksjonen er helt lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er dermed ikke mulig å vurdere tilstand, oppbygging eller eventuelle skader.

Anbefalte tiltak:
Ved fremtidig arbeid på loft eller takflater bør takkonstruksjonen åpnes for kontroll av oppbygging, lufting og fuktsperre.
Eldre fuktmerker rundt takvindu bør følges opp med jevnlig visuell inspeksjon for å avdekke eventuell reaktivering av lekkasje.
Dersom det skal foretas omtekking eller etterisolering, bør hele takkonstruksjonen inspiseres og dokumenteres av fagkyndig.

Årstall: 1955

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1992, 1994 og ca slutten av 1980 tallet.

Vindu med blyinnfatet glass fra byggeår.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noe få utvalgte vinduer.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på vinduer fra 1980-tallet til 1994 grunnet alder, utvendig slitasje og lokal luftlekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt på vindu med blyinnfatet glass grunnet alder, utvendig slitasje og svak isoleringsevnen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig vedlikehold og evt utskiftinger.

TG 1 Vinduer - 2

Nordan vindu med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra 2010.

Vinduer med 2-lags energiglass i malte trekarmer fra 2020.

Natre vinduer med 2-lags energlass i malte trekarmer fra 2022.

Velux takvindu med 3-lags isolerglass i plastkarm. Ukjent årstall men nyere. Fuktmerker i panel var tørr på befaringsdagen.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noe få utvalgte vinduer.
Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hvit glatt ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2019. (Satt inn i 2022)

Hvit profilert ytterdør med frostet isolerglass fra 2022.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noe få utvalgte dører.
Funksjon: Ok

Årstall: 1955

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Skiferbelagt plate på ca 30 m2.

Terrasse med overbygg på ca 13 m2.
Nytt terrassedekke i 2025

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med 1-stavs laminat og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, ferdigmalte mdf plater og flis.

Himlinger består av tak ess.

I 2022/23 ble gulv nedlagt og vegger sparklet og malt i stue, hall m/trapp og soverommene.

Vegger i trapp og entre ble overflatebehandlet i 2022/23.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Overflater - 2

U.etasje:

Gulvene er belagt med 1-stavs laminat og flis.

Innvendige vegger er bekledd med ferdigmalte mdf plater, malt puss og flis.

Himlinger består av malt platekledning.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen. Ca 17 mm.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Støpt gulv mot grunn er registrert, og det ble kun gjennomført en visuell besiktigelse samt en nivelleringskontroll. Den nøyaktige oppbyggingen av gulvkonstruksjonen er ukjent, da det ikke ble foretatt en mer detaljert undersøkelse av underliggende strukturer. For en fullstendig vurdering av gulvets tilstand og eventuelle fukt- eller setningsskader, anbefales det at ytterligere undersøkelser gjennomføres.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert noe unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 18,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Det ble i tillegg registrert svak kjellerlukt fra inspeksjonshullet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av vegg mot grunn, og det er ikke opplyst om dreneringsarbeid er gjennomført siden byggeåret (1960).

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.
Alder er et symptom på svikt og punktet må ses i sammenheng med drenering, hvor det ikke er opplyst om at det er gjennomført utbedringer siden byggeår.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Måleresultatene viser fuktverdier i risikosonen, noe som indikerer at det kan forekomme fuktpåvirkning fra grunnen i begrenset omfang.
Dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner der vegger er utforet mot grunnmur uten tilfredsstillende lufting eller fuktsperre.
Svak kjellerlukt og manglende dokumentasjon på drenering underbygger vurderingen av at det foreligger latent fuktrisiko.
Konstruksjoner under terreng har generelt høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, og forholdet må ses i sammenheng med antatt eldre drenering og normal materialaldring.
Tilstandsgrad:
TG2 – Settes på bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier (18,2 %), indikasjon på kjellerlukt, manglende dokumentasjon på oppbygging og drenering, samt normal risiko for fuktrelaterte skader i eldre konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelse av vegger mot grunn for å vurdere omfang av fuktpåvirkning.
Sørg for god ventilasjon i kjellerrommet
Ved fremtidig oppgradering bør vegger mot grunn bygges opp i henhold til dagens krav til fuktsikring og isolasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

1.etasje:

Lukket heltretrapp med laminat i trinn og håndrekke på en side.

2.etasje:
Lukket heltretrapp i furu utførelse med håndrekke på en side. (Trapp er bratt).

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til loft er noe bratt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i boligen.

TG 1 Innvendige dører - 2

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 4,4 m2

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt eller feil med våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.
Malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av alder og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vedlikehold må påregnes.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har mindre fall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av avvik fall og lokal vannansamling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Benytt rommet med varsomhet.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2-stk plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig flislim i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Ytterligere undersøkelser må vurderes

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 10,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 3,9 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.

Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk via vindu.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.
Det er ikke opplyst om svikt eller feil med våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.
Tak ess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vedlikehold må påregnes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen men med vannansamling

-Øvrig gulv har mindre fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på grunn av avvik fall iht krav, vannansamling i dusj og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall iht krav bør etableres. Om ikke, benytt rommet med varsomhet.
Vedlikehold må påregnes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er en hjelpesluk i plast med klemring samt en original støpejernssluk med påforingsring.

Synlige rester av membran og mansjett i

Tilstandsrapport

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på original støpejernssluk grunnet alder, rust og slitasje.
Det er ikke opplyst om svikt.

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Utskifting må påregnes. Plutselig svikt kan oppstå.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via vindu

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.
Mekanisk avtrekk med tilluft under dør bør etableres
Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført prøvehull hvo det ble registrert heltre/planke vegg. Grunnet heltre/planke vegger og ukjent utførelse av våtrom er hulltaking ikke utført. Underlag til flis kan være ført direkte på heltre/planke vegger og ved gjennomføring av hulltaking vil det da kunne oppstå skade/svikt. Fuktsøk er utført uten unormale verdier.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler grunnet begrenset kontroll. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:
Komfyr
Kjøleskap.

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 14,6 m2

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Micro

Opplegg for oppvask og kjøleskap.

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Slitasje på overflater
Drensrør fra oppvaskekum har lekkasje.
Vannrør under stekeovn kan dryppe om man kommen borti kran i benkeskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes.
Tiltak vedrørende lekkasje fra drensrør må gjennomføres.
Kontroll av rørlegger bør gjennomføres.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger samt malt platekledning i himling.

Utstyr:
Toalett og enkel baderomsinnredning.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løs fuge og fuktskade på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokale utbedringer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

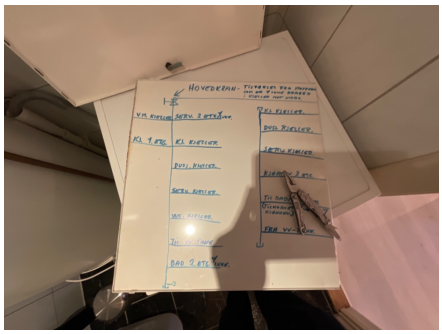
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

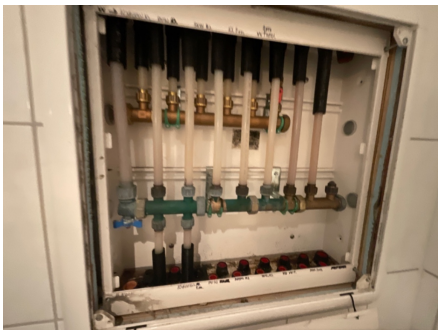
Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

TG 1 Vannledninger - 2

Vannrør i rør i rør på bad i U.etasje.
Stoppekran i fordelerskap.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten





TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast og støpejern.
Lufting over tak.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid.
TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.
Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes

TG 2 Ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator.
Øvrig naturlig ventilasjon.

2.etasje:
Naturlig ventilasjon.

U.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator.
Avtrekk fra bad via baderomsvifte.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Denne typen ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

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

Bedre ventilasjon må vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 287L fra 2018 på bad i U.etasjen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU 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 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.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Jordfeilautomatsikringer.

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Tilstandsrapport

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

Er det synlig knotteplast over terreng: NEI
Er det synlig klemlist: NEI
Taknedløp ført vekk fra boligen: Ja og NEI

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

TG er satt på grunn av alder, mindre unormale fuktverdier ved hulltaking på vegg mot grunn samt nevnte punkter i beskrivelsen.

Konsekvens/tiltak
- 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.

Tiltak kan ikke utelukkes. Overvåk tilstand.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på grunn av alder, utvendig slitasje og lokale riss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes. Overvåk tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS M.V.):
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tilleggsbygg, herunder garasje og eventuelle andre frittstående konstruksjoner som uthus og boder, ikke er omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Bygningene er ikke vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-3 eller NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Slike bygg er ikke inkludert i rekvirert oppdrag, og det er dermed ikke gjennomført noen teknisk analyse, verken av bygningsmessig tilstand, konstruksjon, overflater eller tekniske installasjoner.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy.

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

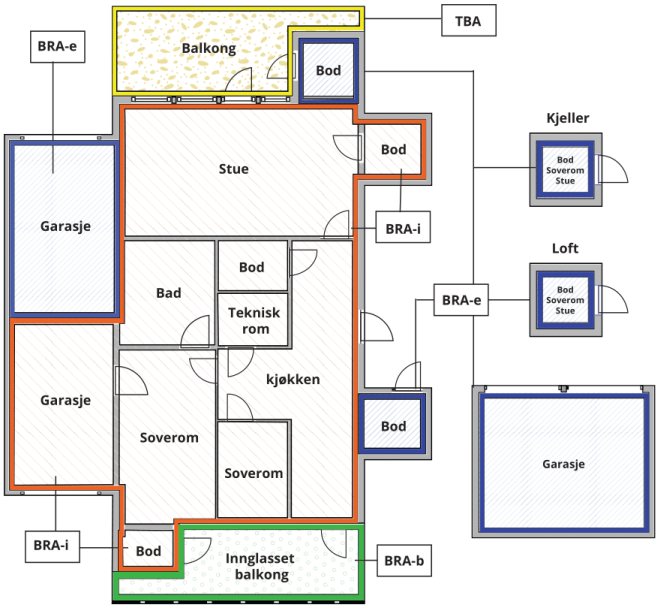
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	50			50	
1.etasje	53			53	
2.etasje	40			40	
Loft					
SUM	**143**				
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod		
1.etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue		
2.etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, hall m/trapp, bad		
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

U.etasje:
Takhøyde i stue/kjøkken er 2,25m. (Avvik)

Entre 12,4 m2
Stue/kjøkken 17,2 m2
Bad/vaskerom 4,4 m2
Soverom 7,3 m2 (avvik størrelse vindu og lysinnslipp).
Bod 6,3 m2

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,36m (Avvik)

Entre 13,8 m2
Toalettrom 1,1 m2
Kjøkken 14,6 m2
Stue 23 m2

2.etasje:
Takhøyde i hall m/trapp er 2,45m.

Hall m/trapp 6,8 m2
Soverom 6,6 m2
Soverom 10,1 m2
Soverom 9,7 m2
Bad 3,9 m2

Loft:

Ikke målbart areal grunnet manglede takhøyde.

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling Den tids byggeskikk tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Flere innvendige overflater er oppgradert i 2023.
Tilbygg u.etasje og 1.etasje i 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom 7,3 m2 avvik størrelse vindu og lysinnslipp
Ikke godkjente rømnings vinduer i u.etasjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	137	6
Garasje	0	16

Kommentar	
Rekkehus	MERK; Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav) Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten. Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse. Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav. Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet. Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Daniel Henne	Takstingeniør
	David Davitian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	632		0	474 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Adolph Bergs vei 7A, 5089 BERGEN

Hjemmelshaver
Anahid Davitian / Galost Davitian

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2023	
2	16.02.2023	
3	20.12.2024	
4	29.08.2025	
5	05.09.2025	
6	21.10.2025	
7	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Forstøtningsmurer ble i første rapport vurdert til TG3, eier bekrefter etter befaringen at sprekker og murer er utbedret. Forstøtningsmur er derfor ikke vurdert siden tidligere avvik skal være utbedret.
Takstmannen har ikke befart eiendommen etter utbedring men bilder av utførte arbeider ble tilsendt.

Egenerklæring

Adolph Bergs vei 7A, 5089 BERGEN

21 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Adolph Bergs vei 7A	Adolph Bergs vei 7A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006-2007 mener jeg.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden 2006-2007

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3809786

Informasjon om selger

Selger

Davitian, David

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele kjeller etasjen ble pusset opp og renovert fra bunn.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

usikker, er 16 år siden

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fleste vinduene ble skiftet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggfix dobiuc

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt inngangsparti har blitt bygget på, dermed har alt av drenering blitt utbedret. Megler har fått bilder.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bønes Mur

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt i kjeller etasjen og på kjøkkenet er blitt utbedret i 2010, og i rundt 2020 ble det også utført oppgradering.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Da kjelleren ble pusset opp, ble det gravd ned lite stykke og dermed ble alle rør under bakken skiftet i sammenheng med arbeidet her, og alle vannrør fra kjelleren og inn til vannskapet ble skiftet til rør i rør og store deler til oppover i boligen ble også byttet ut, man ser dette i vannskapet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asbjørn VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utført bruksendring i kjeller og bygget på et lite tilbygg (forstørret inngangspartiet)

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bønes mur / arkitekt giskegjerde

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95465158

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Davitian, David	**2025-10-21**

Identification

bankID Davitian, David

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Davitian, David	21/10-2025 15:31:20	BANKID

Adolph Bergs vei 7A

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Adolph Bergs vei Linje 84	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	19 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	11 min

Ladepunkt for el-bil

Langhaugen VGS - Vestland fylke...	5 min
Landåsveien	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

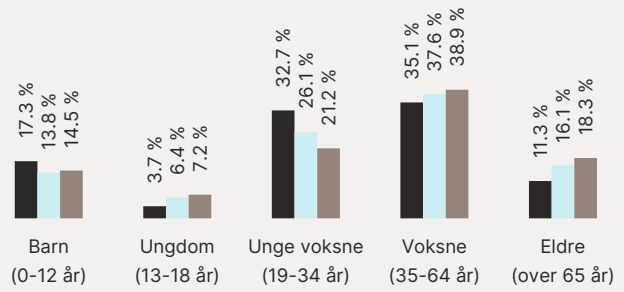
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Landås	1 206	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Øvrebø barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Birkeveien PostNord	1 min 0.1 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

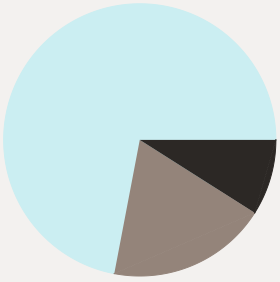
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Grusbane Aldolph Bergs vei Ballspill	5 min 0.4 km
Langhaugen skole Aktivitetshall	5 min 0.5 km
Feel24 Landås	8 min
Bergen Tennis Arena Treningssen...	11 min

Boligmasse



- 9% enebolig
- 72% blokk
- 19% annet

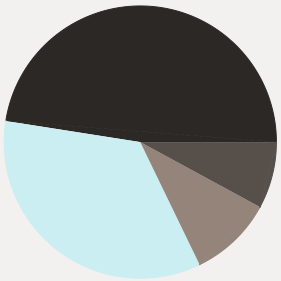
«Et av Bergens flotteste områder, med passelige avstander, trygge omgivelser og gode muligheter for kollektivtransport.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	6 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 48% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 8% 16-18 år

Familiesammensetning

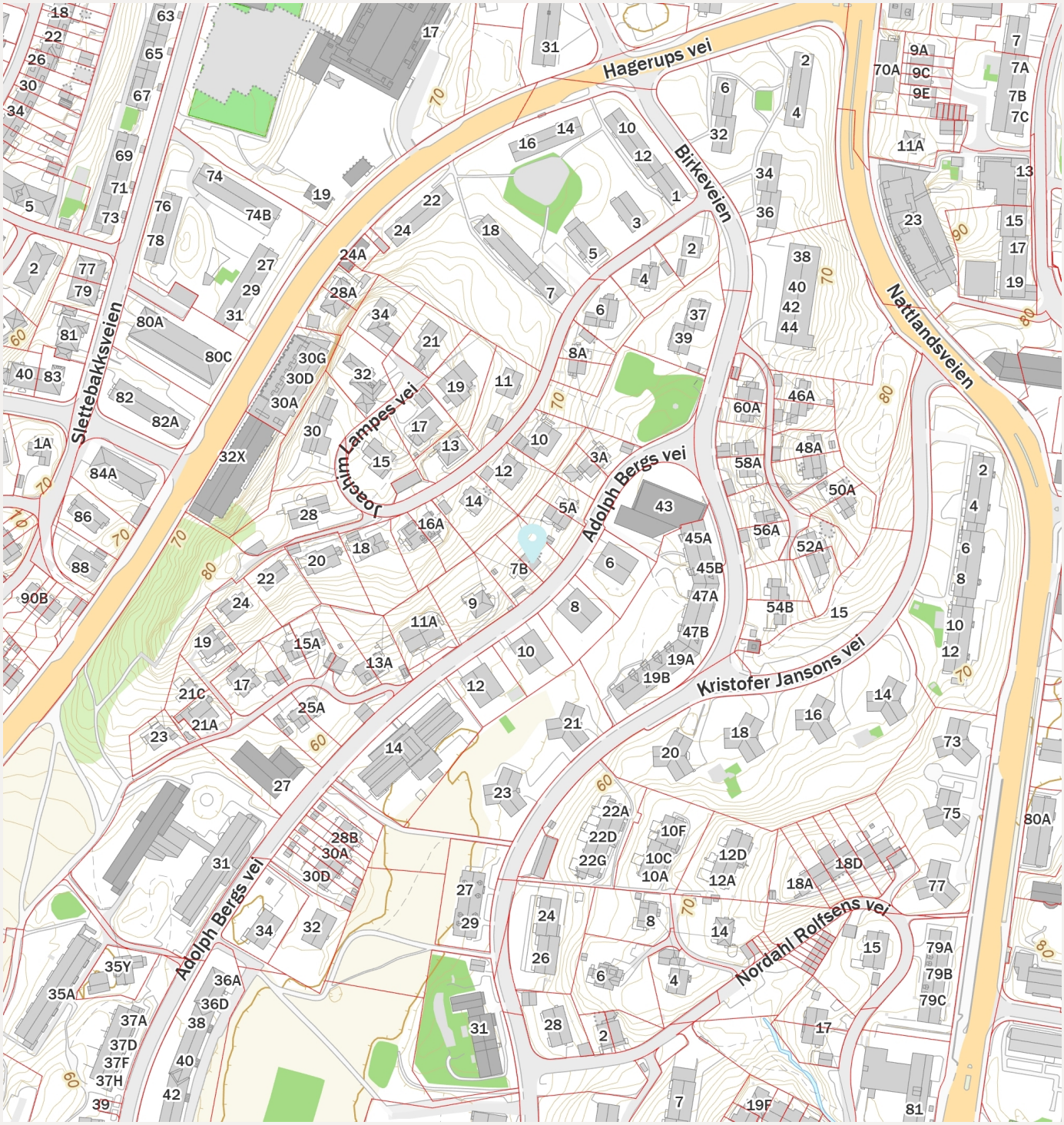


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2025





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 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/632/0/0
Utlistet 23. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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/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
260807936	Grunneiendom	0	Ja	473,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		76,7 %
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2025	202220588	23,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
66420000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	16,0 %
66420000	2012 - Gate med fortau	7,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520100	30	ÅRSTAD. ADOLPH BERGS VEI 1 P	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/608	301229593	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.07.2023	202313060
160/602	301195600	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2023	202227206

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. oktober 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

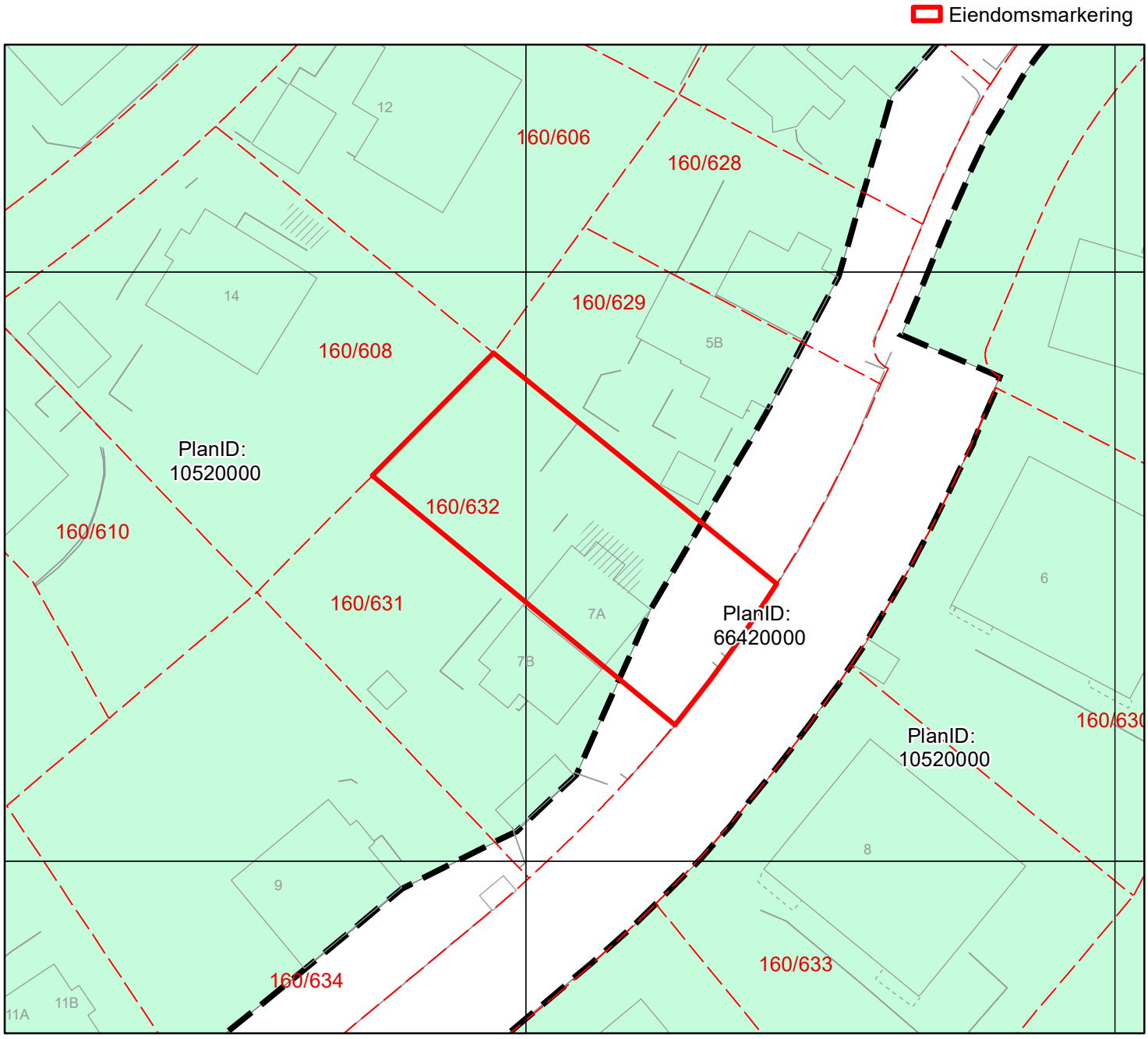
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 23.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/632/0/0
Adresse: Adolph Bergs vei 7A

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520000, 66420000



Reguleringsplan på grunnen

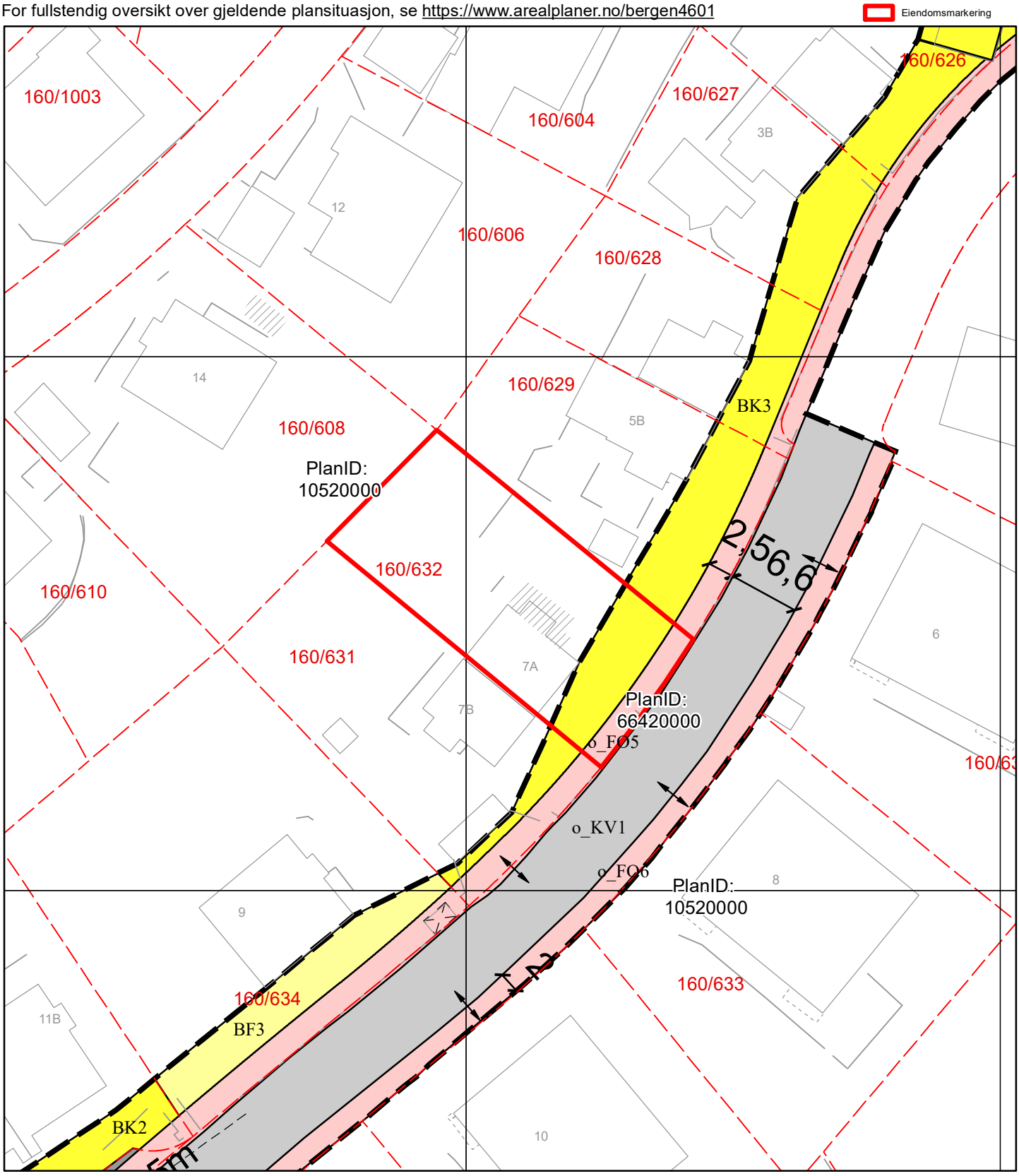
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 23.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/632/0/0
Adresse: Adolph Bergs vei 7A

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

Reguleringsplan på grunnen

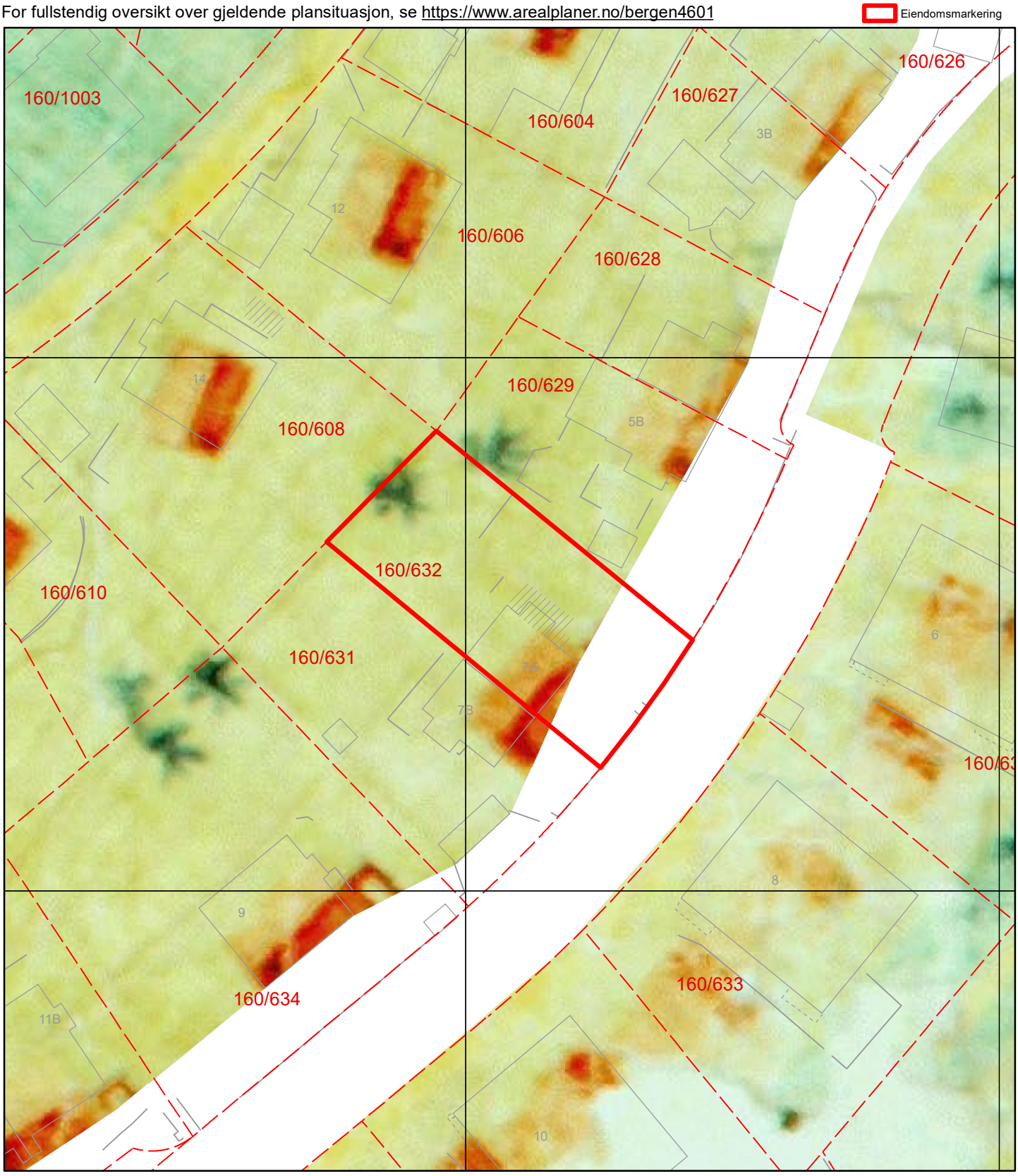
Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 160/632/0/0
Dato: 23.10.2025 Adresse: Adolph Bergs vei 7A

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
EH/RA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter bare de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Hen[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

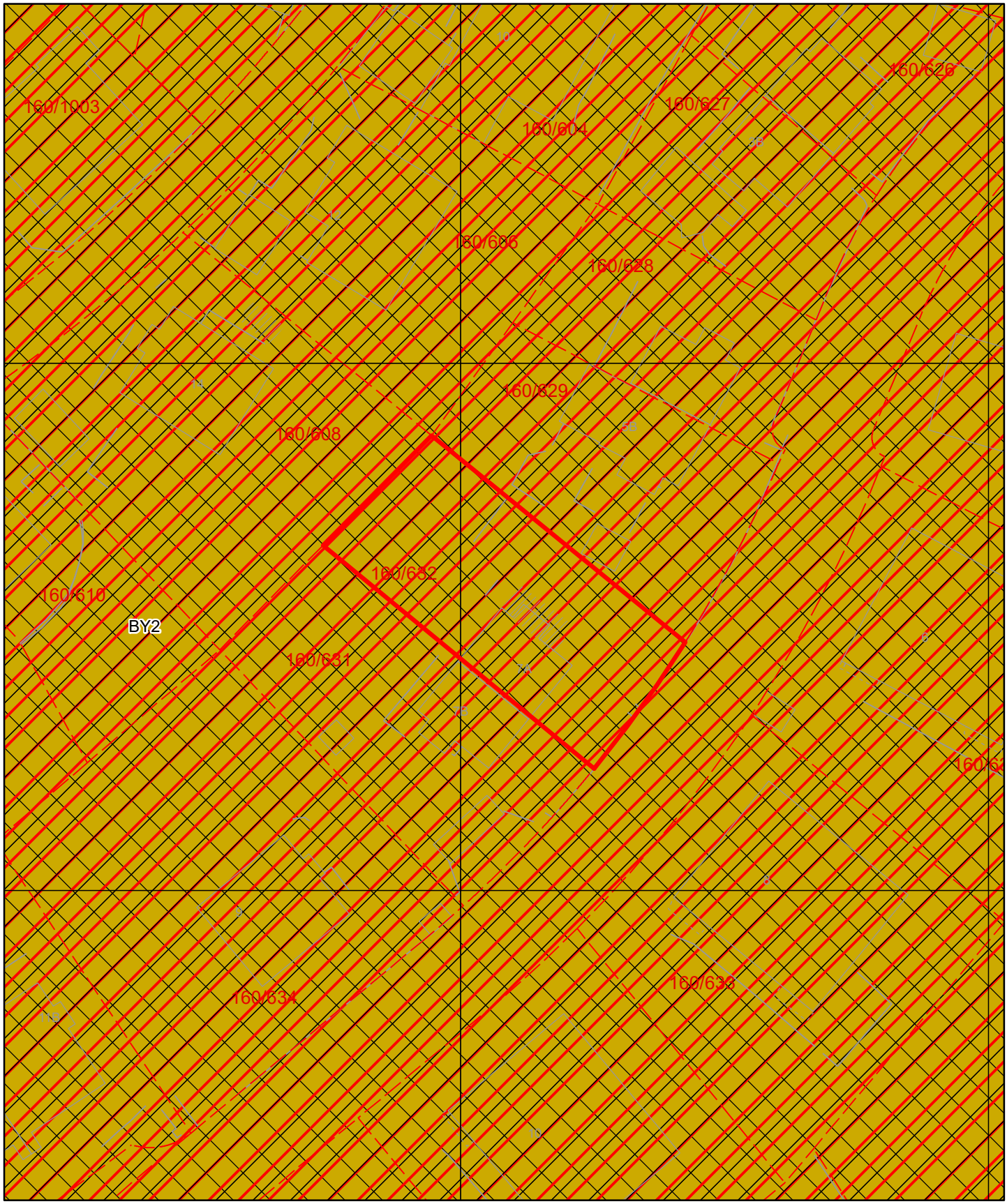
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 23.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/632/0/0
Adresse: Adolph Bergs vei 7A

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

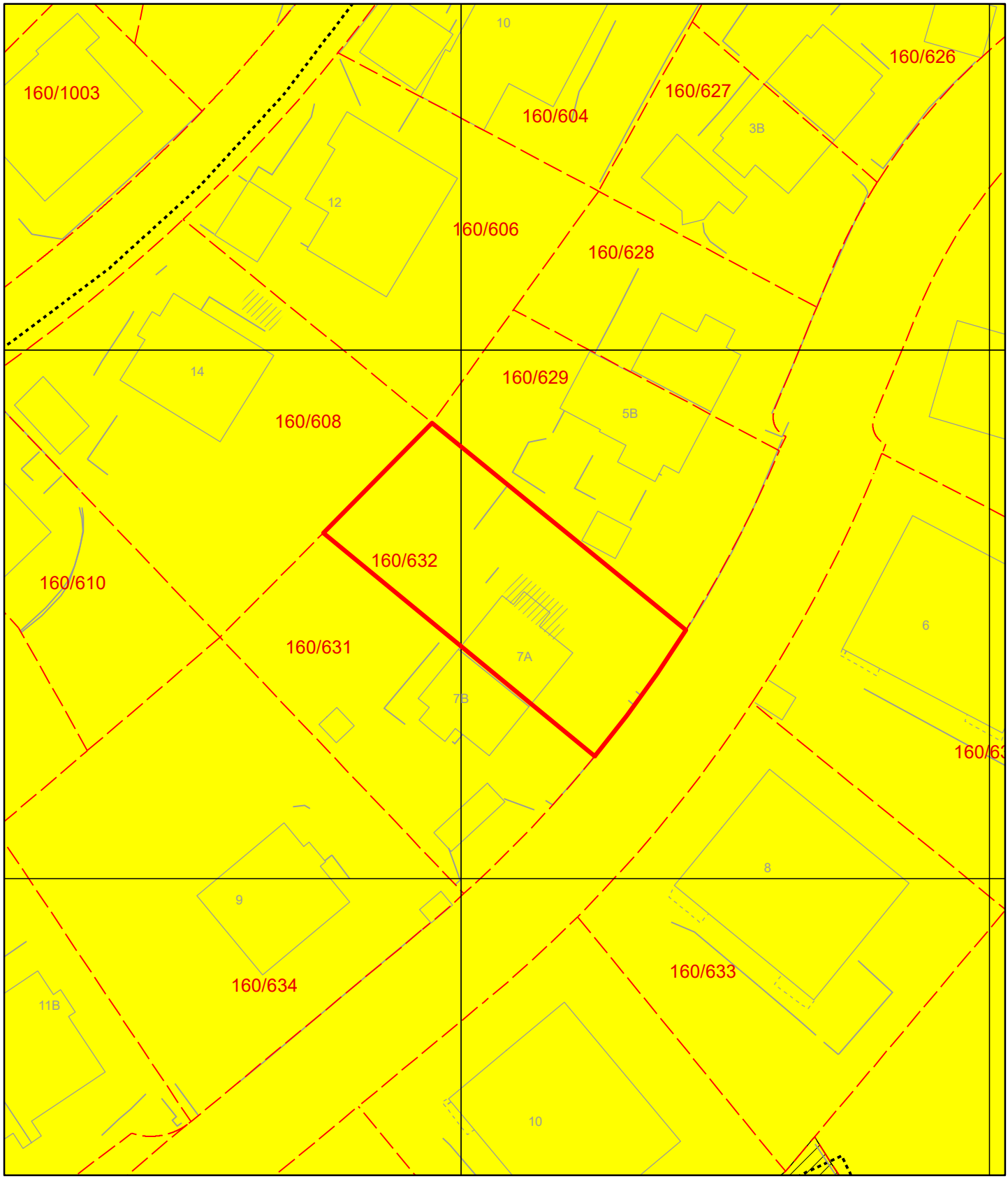
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 23.10.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/632/0/0
Adresse: Adolph Bergs vei 7A

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Adolph Bergs vei 7.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29. april 1955 fra hr. Ole Næss v/ arkitekt H. Tönjum approberte byggeforetagende:

2-etasjes trebygning

er lovlig. Jfr. tinglyst deklarasjon.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller		komf.		ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.		–	2 kaminer		5te „	–	–
2den „		–		–	6te „	–	–
3dje „		–		–	Dessuten	2 stk. w.c.er og 2 stk. komb. bad og w.c.er.	

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

Bergen den 14. sept. 1956.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 17/9 - 1956

F. Chr. Mohn kst.
bygningssjef (sign)

Mottatt 17/9-56

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Giskegjerde as
Hagavegen 24
5382 SKOGSVÅG

Vår referanse: BYGG-2025/11039-24
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 05.09.2025

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 632
Adresse	:	Adolph Bergs vei 7A
Tiltakshaver	:	Anahid Davitian
Tiltakshaver	:	Anahid Davitian
Tiltaket	:	tilbygg og endringer i planløsning

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.09.25 og tillatelse datert 03.04.25 og tillatelse til endring datert 21.08.25.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig, etablering av trapperom 20 m^2 BRA på fasade mot øst i 2 etasjer, bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel – ca. 23 m^2 BRA, riving av eksisterende bærende konstruksjon (trapp) fra kjeller til 1. etasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth
Saksbehandler

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Arild Skurtveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Anahid Davitian	Hovdenflaten 14	5232 PARADIS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

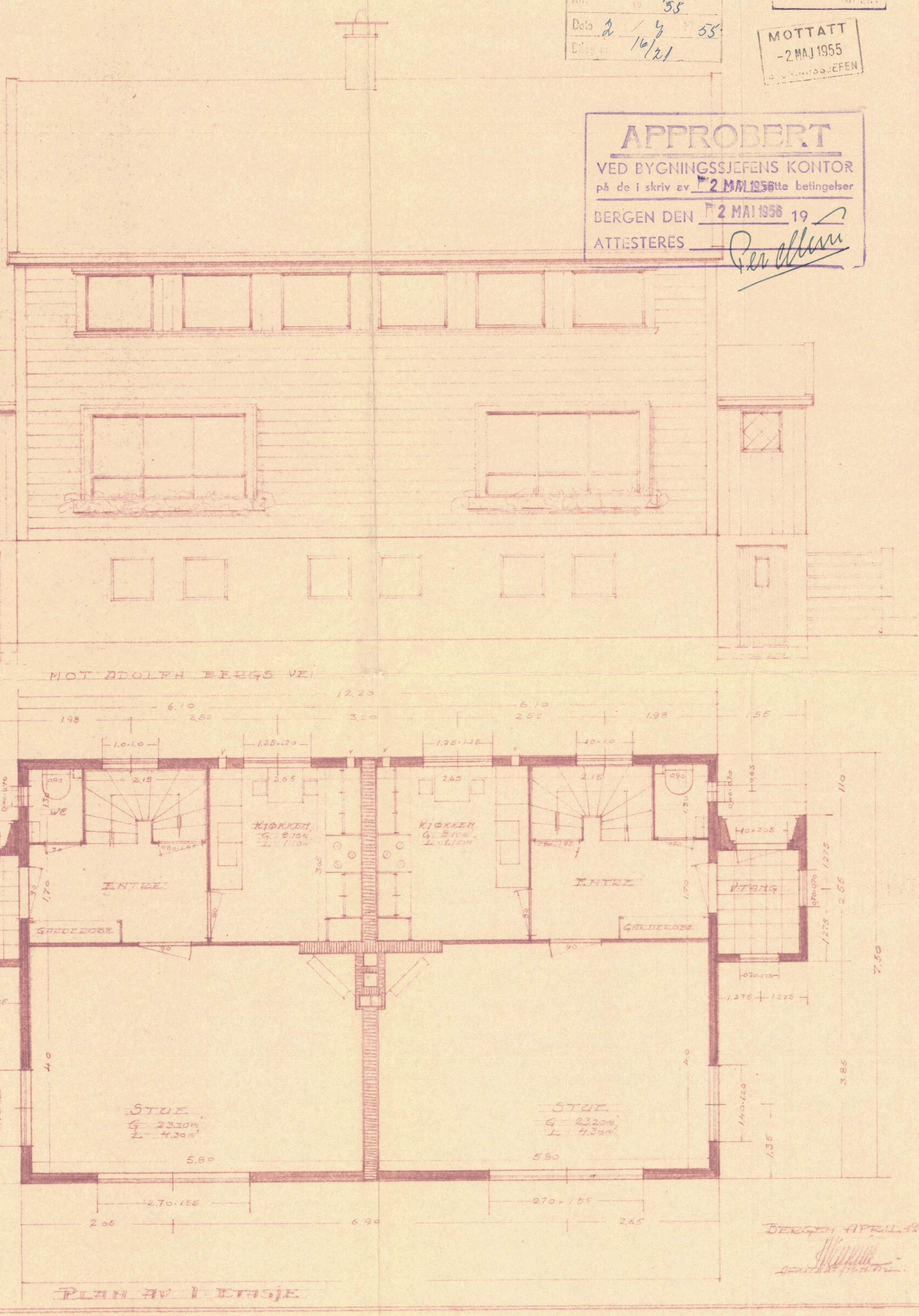
ADOLPH BERGS VEI NR. 7 —— MÅL 1:50

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 949 19 55
Dato 2/4 19 55
Dfleg. nr. 16/21

MOTTATT
-2 MAJ 1955
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
-2 MAJ 1955
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 2 MAI 1956 nevnte betingelser
BERGEN DEN 2 MAI 1956 19
ATTESTERES



PLAN AV 1. ETASJE

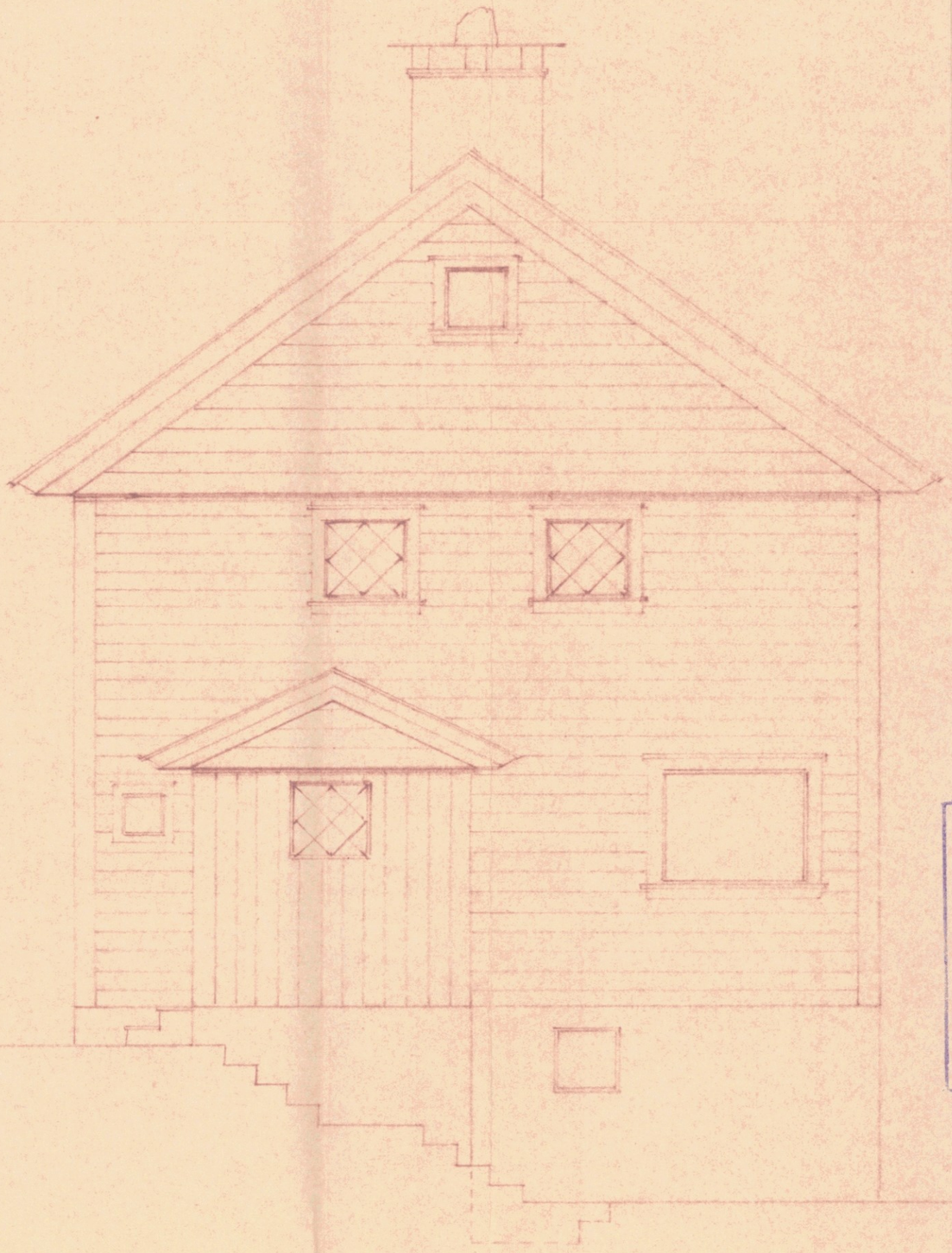
BERGEN APRIL 1955

ADOLPH BERGS VEI NR. 7 ——— MÅL. 1:50

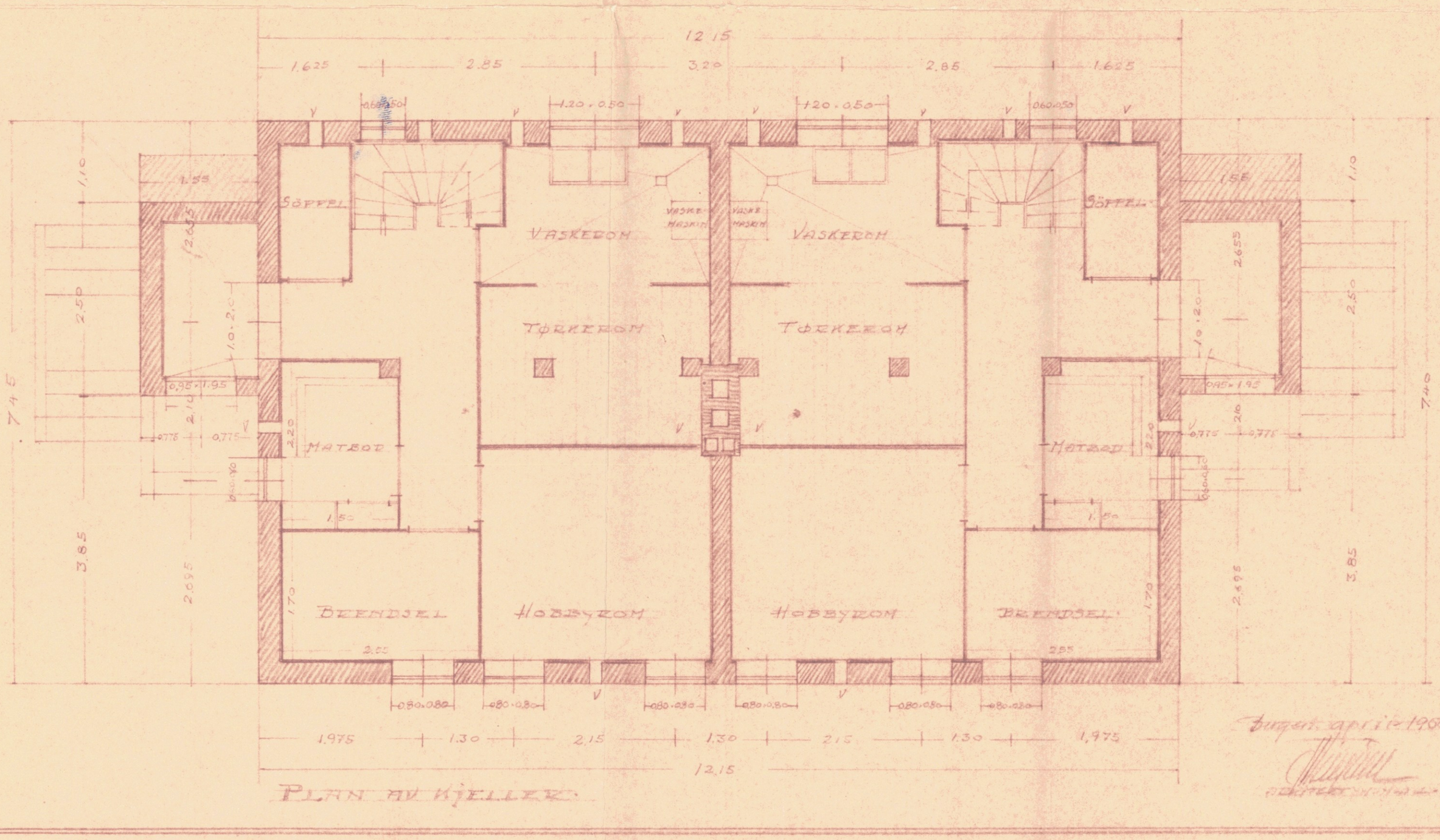
REGISTRERT, BERGEN
Inv. 949 19 55
Dato 2 / 7 1955
Dilag nr. 15/21

MOTTATT
2 MAJ 1955
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
-2 MAJ 1955
BYGNINGSSJEFEN



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 2 MAI 1956 satte betingelser
BERGEN DEN 2 MAI 1956 19
ATTESTERES



PLAN AV KJELLER

Tegnet april 1955

ADOLPH BERGS VEI NR. 7 — MÅL: 1:50

MOTTATT
10. OCT. 1955
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 2 MAI 1956 satte betingelser
BERGEN DEN 12 MAI 1956 19
ATTESTERES

FASADE MOT NORDVEST

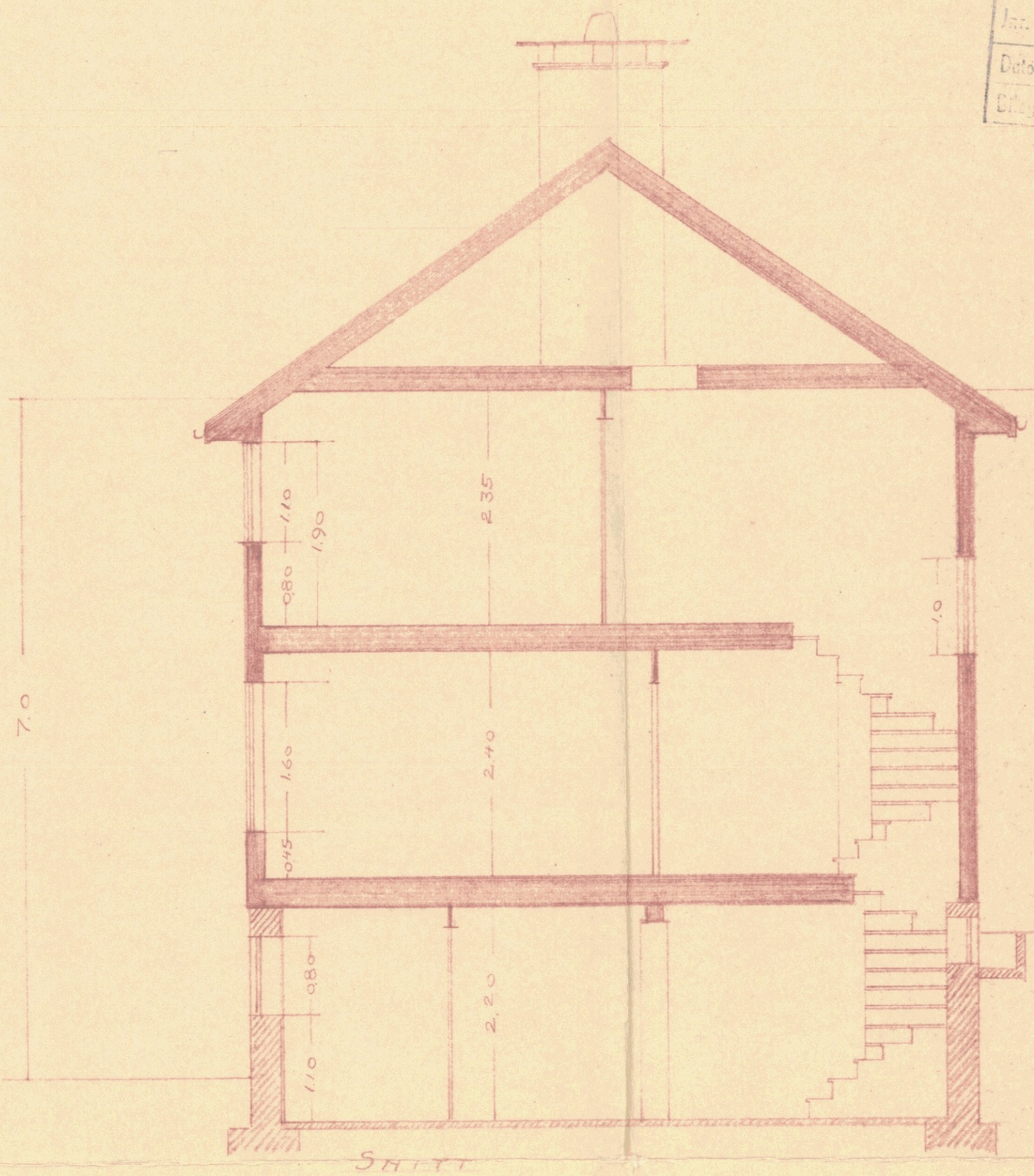
PLAN AV 2. ETASJE

ADOLPH BERGS VEI NR. 7 —— MÅL 1:50

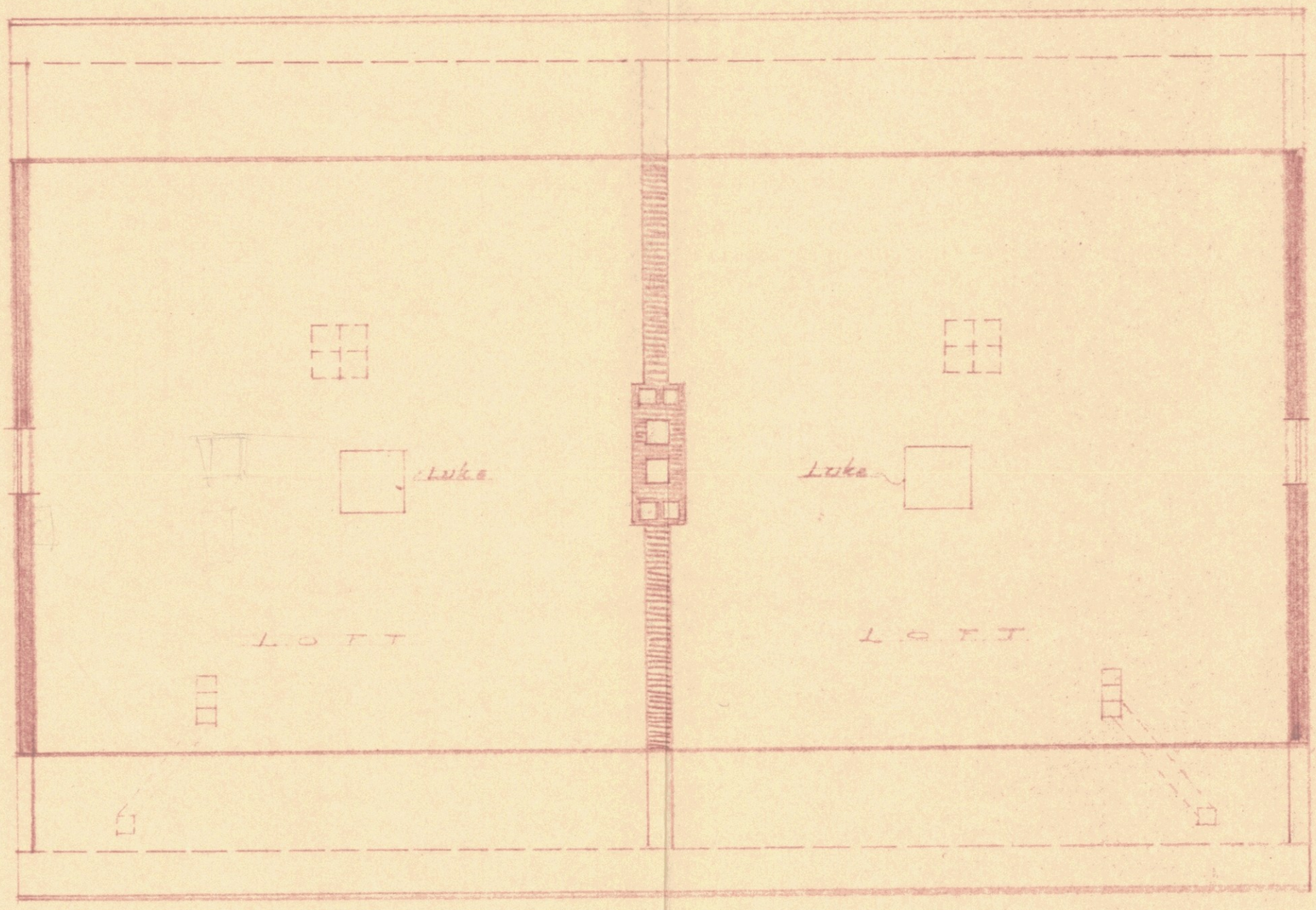
MOTTATT
2 MAJ 1955
BYGNINGSINSPEKT

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 949
19 55
Dato 2/4-55
Dflg.nr. 17/21

MOTTATT
-2. MAJ 1955
BYGNINGSSJEFEN



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 2 MAI 1955 satte betingelser
BERGEN DEN 2 MAI 1955 19
ATTESTERES



LOFTPLAN

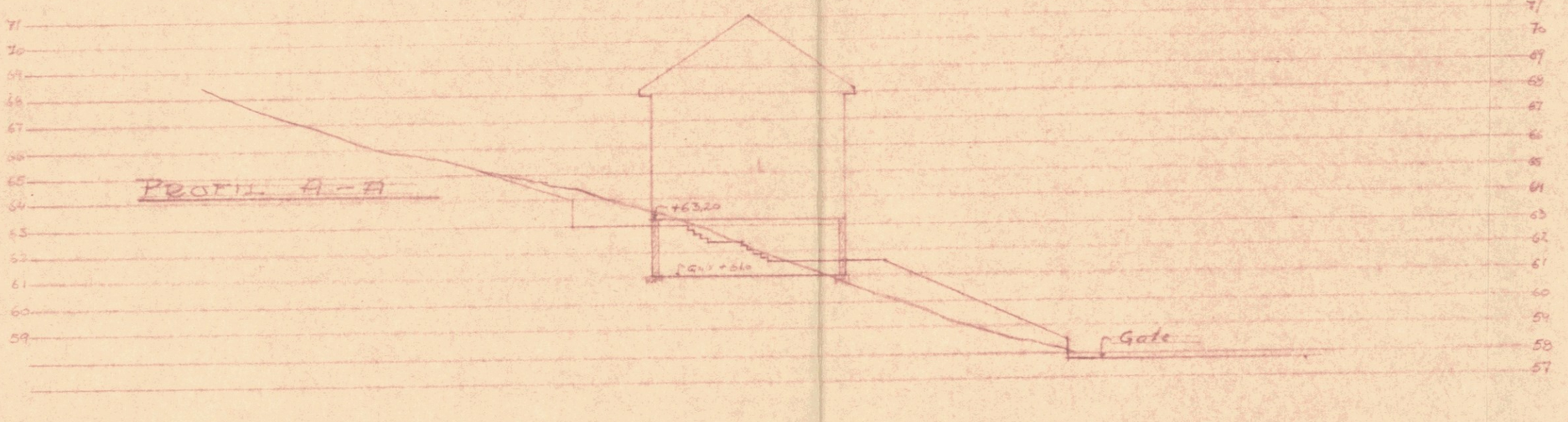
BERGEN APRIL 1955

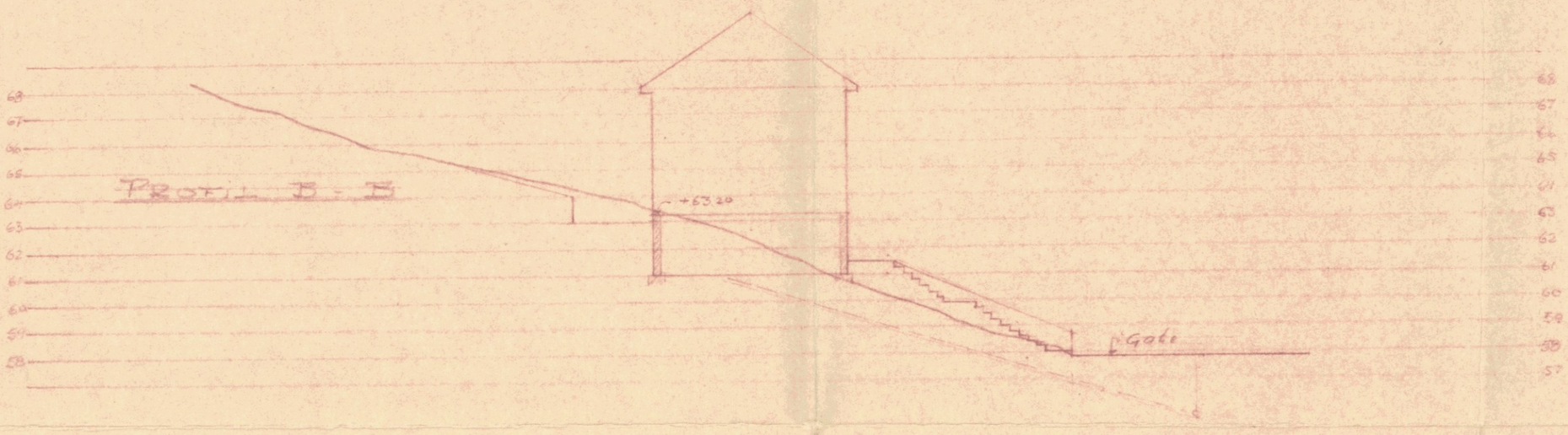
ADOLPH BERGS VEI NR 7 — PROFILER MÅL. 1:50

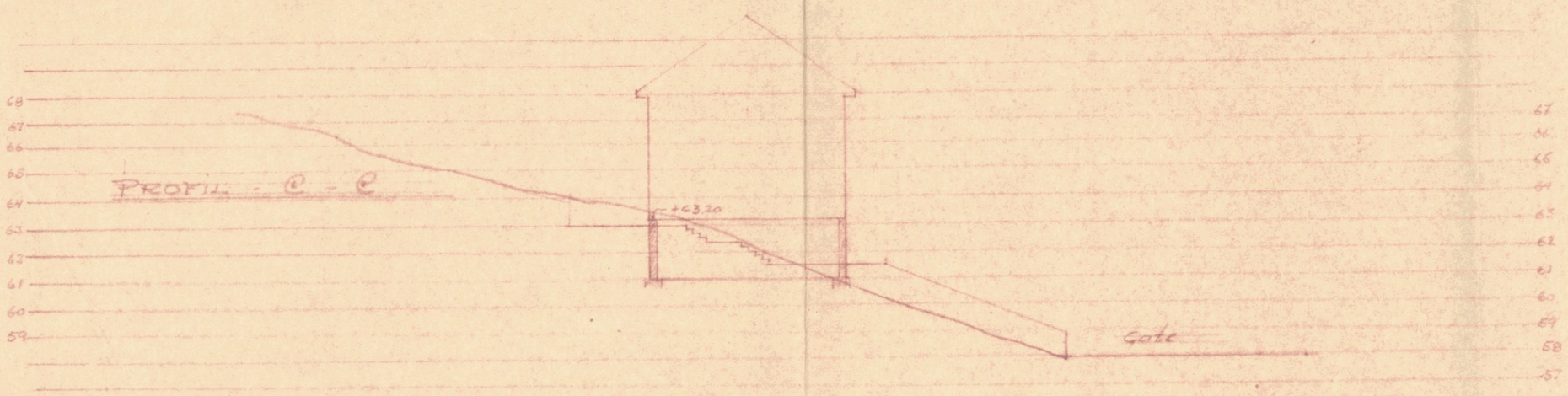
MOTTATT
- 2 MAJ 1955
BYGNINGSINSPEKT

REGULERINGSSEKSJ. BERGEN
Inr. 949
19 55
Dato 2 / 7 55
Dnr. 19/20

MOTTATT
-2 MAJ 1955
BYGNINGSSJEFEN







Bergen April 1955

Utarbeidet av H. L.

Endringssøknad tak inngang

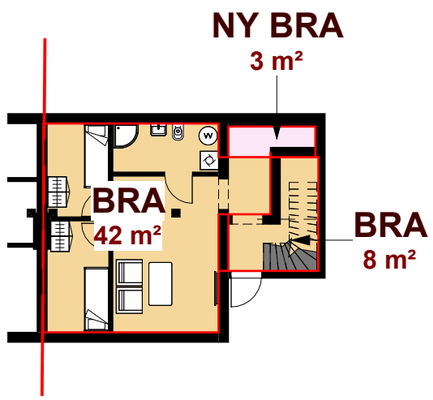
12.8.2025

Grad av utnytting

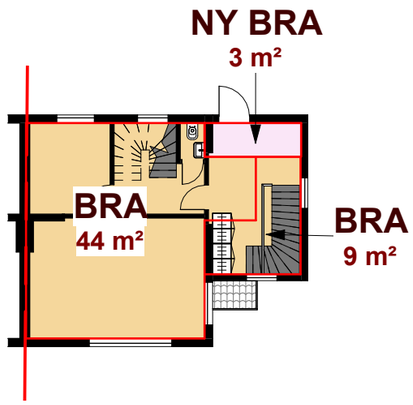
A9

NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende

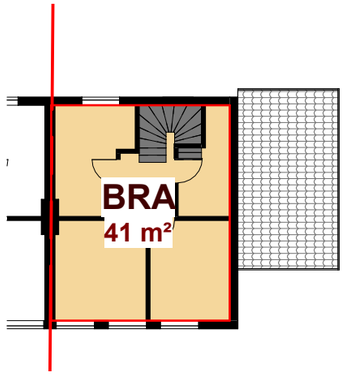
BRA Grunnplan
1 : 200



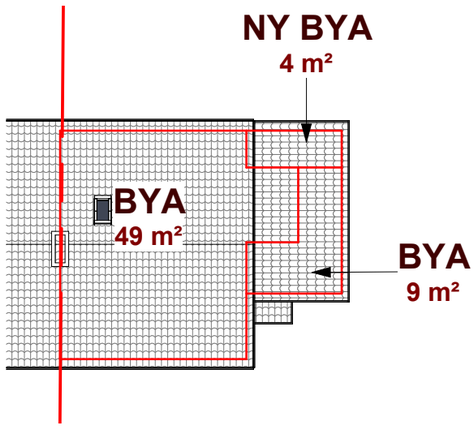
BRA 1. Etg
1 : 200



BRA 2. Etg
1 : 200



BYA
1 : 200





SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 200

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A9
Grad av utnytting
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

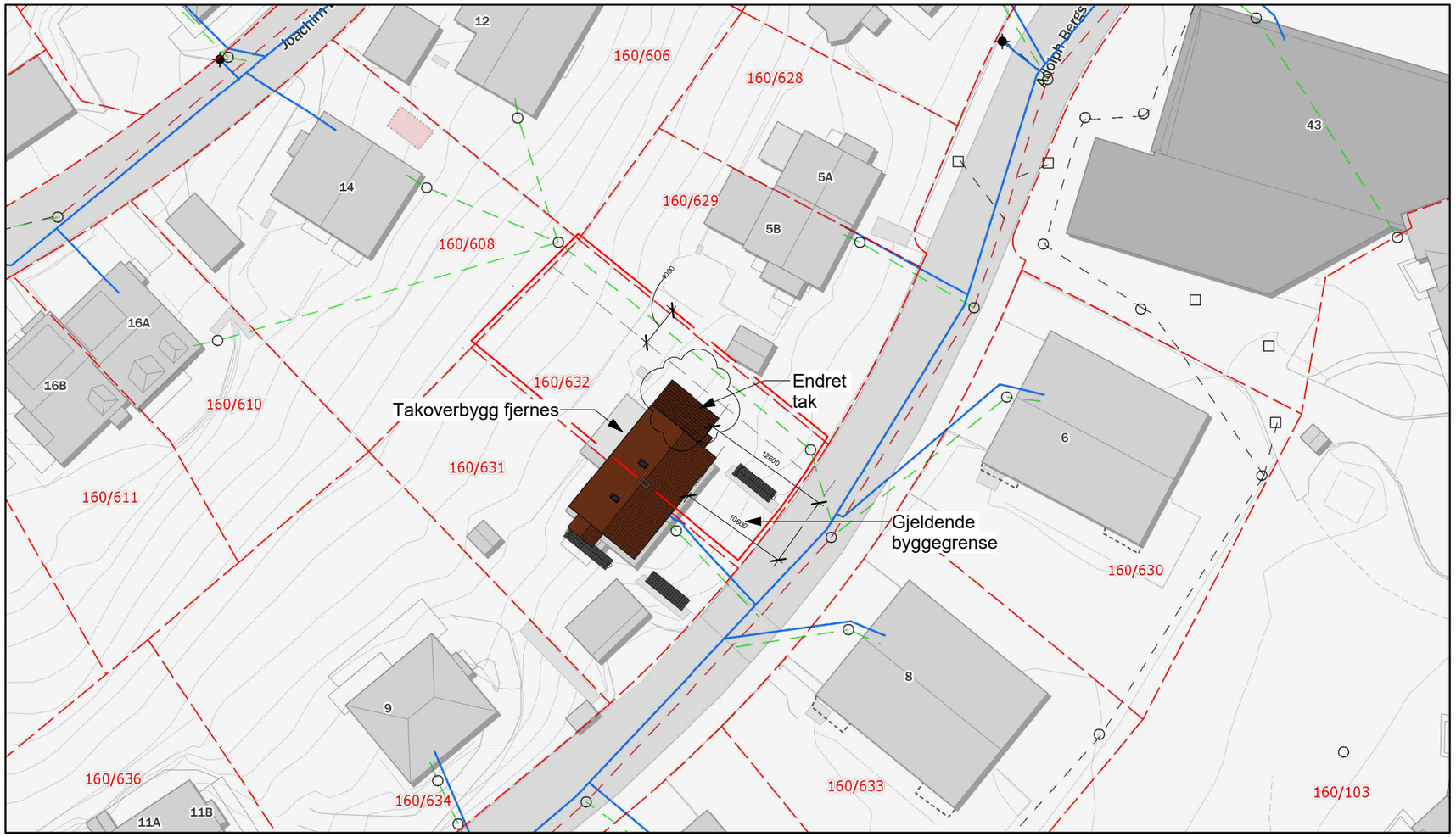
12/8/2025

Utomhus

A10

NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende

Utomhus
1 : 500



23.2.2024, 11:53:49

Eiendomsgrenser
Linje
Flate
Eiendomsflater
Sikker grense
Eiendomstekster
Vann- og avløpsledning
Spillvannledning
Overvann
Vann- og avløpsledning
Avløp felles
Overvann
Vann- og avløpsledning
Vannledning
Vann- og avløpspunkt
Hydrant
Kum
Sluk m/sandfang

1:500
0 20 40 80 ft
0 5 10 20 m

Hentet fra Bergenskart.no

© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten.



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 500

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A10
Utomhus
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

07.08.2025

Utomhusplan MUA

A20





SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:

1 : 200

DATO:

07.08.2025

TEGNING:

A20

Utomhusplan MUA

Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:

Tiltakshaver:

David Davitian

BE-133

Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:

arkitekt / kontroll

KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS

kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no

Tlf: 47 32 61 73

Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

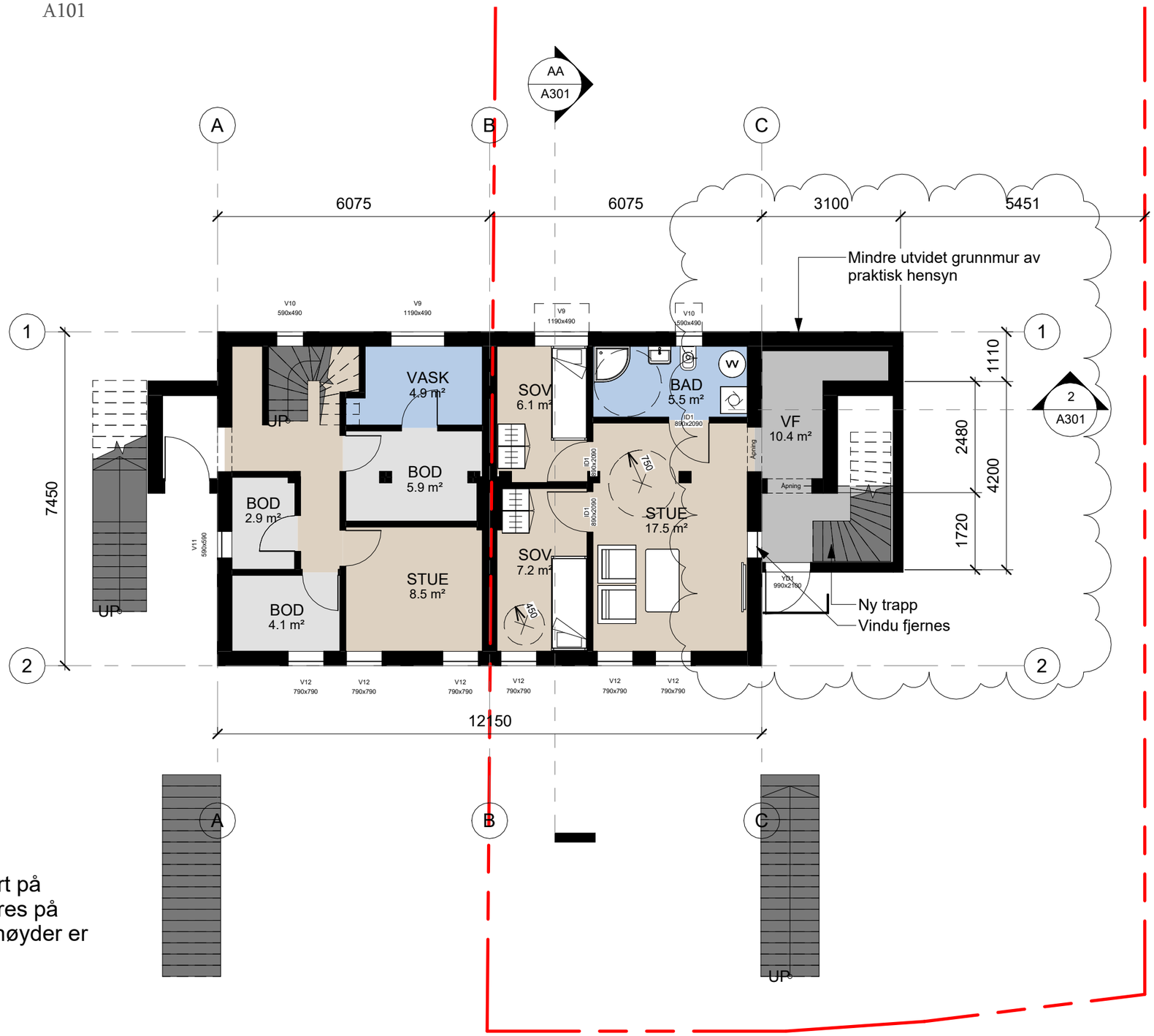
07.08.2025

Grunnplan

A101

ROMSKJEMA

- BAD
- BOD
- SOV
- STUE
- GANG
- VASK
- VF



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende

Grunnplan
1 : 100

PBL §29-4 ivaretatt



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A101
Grunnplan
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

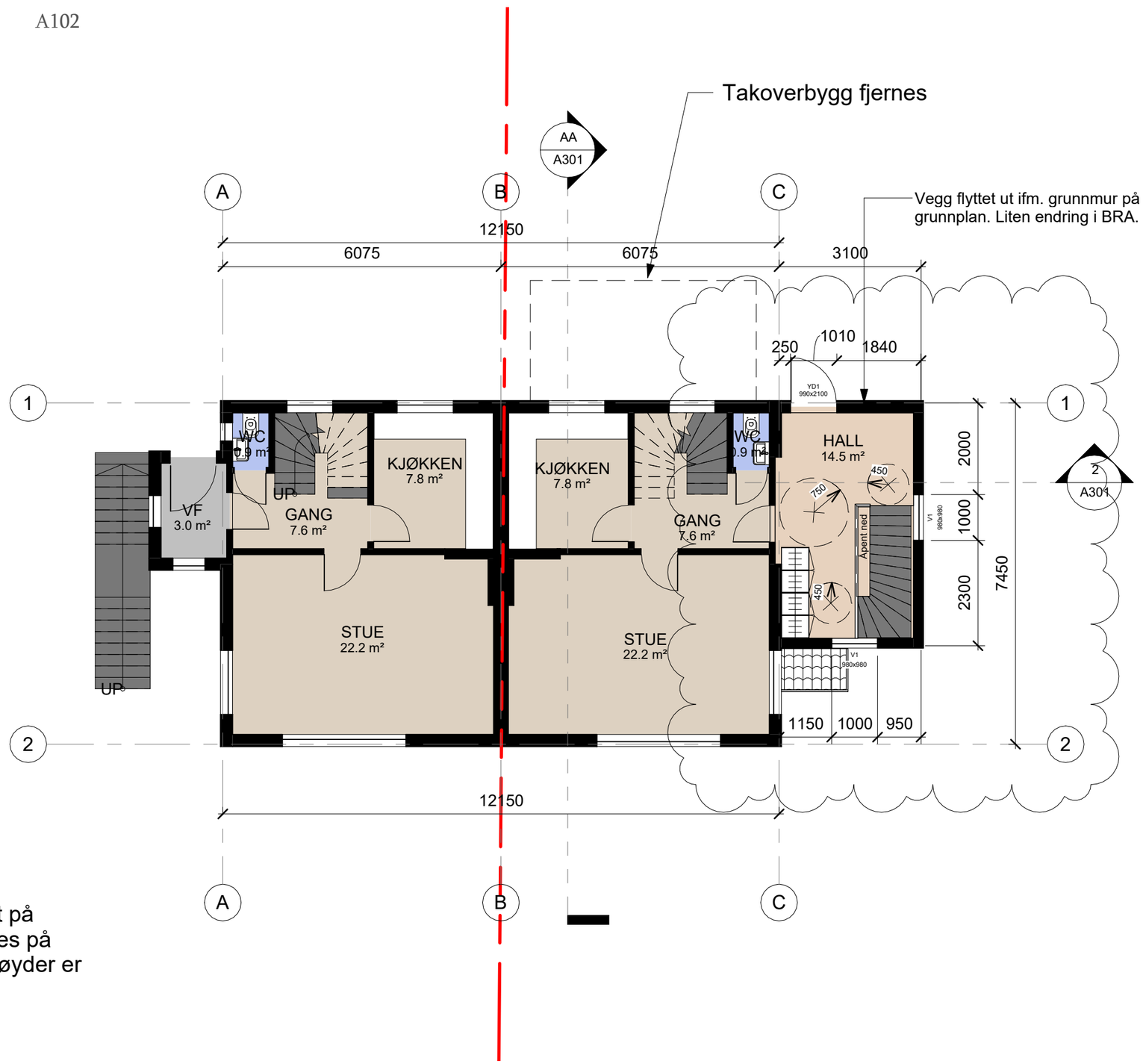
07.08.2025

Plan 1. etasje

A102

ROMSKJEMA

- KJØKKEN
- STUE
- GANG
- HALL
- VF
- WC



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A102
Plan 1. etasje
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

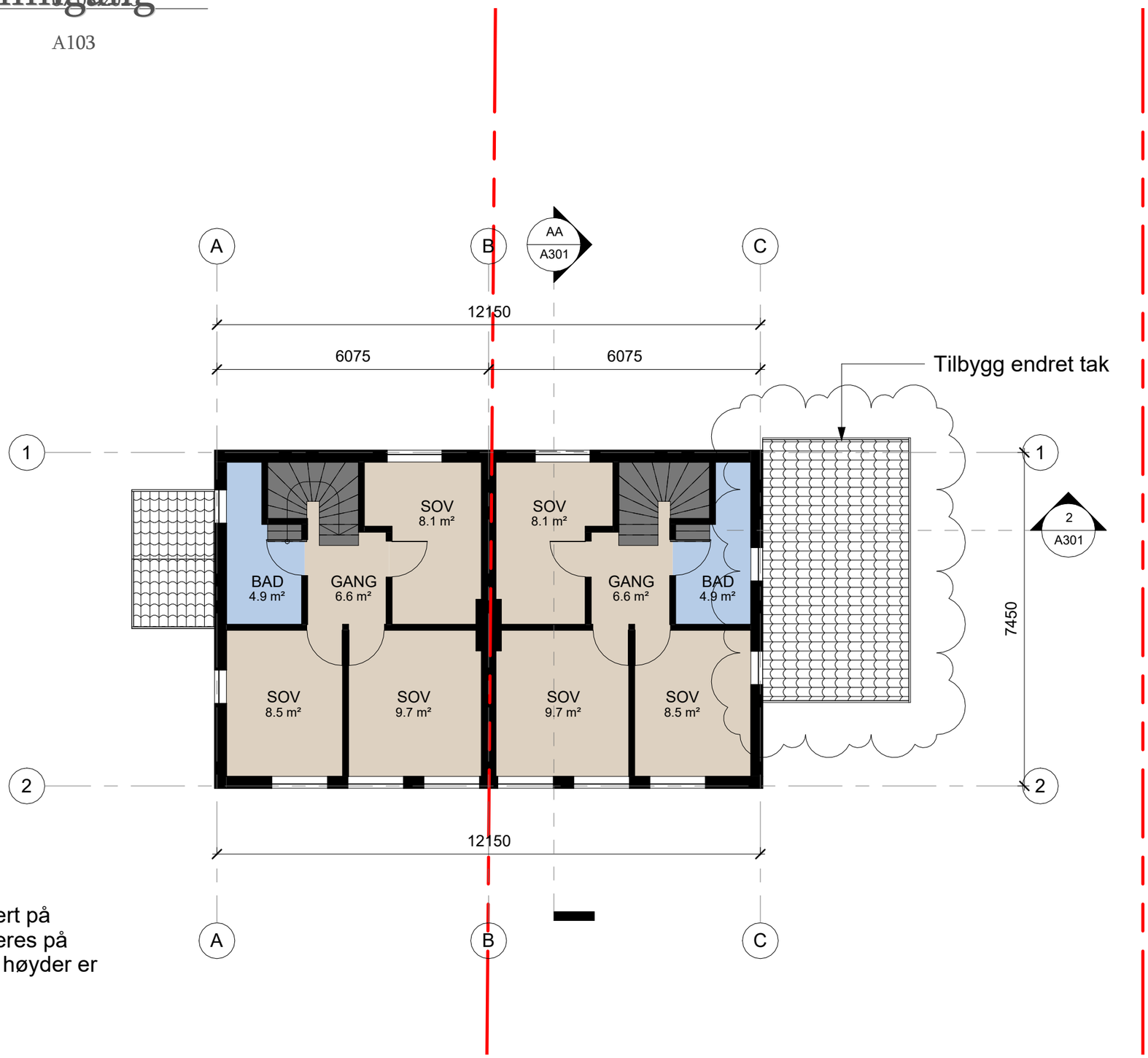
12.08.2025

Plan 2. etasje

A103

ROMSKJEMA

- BAD
- SOV
- GANG



2. Etasje
1 : 100

NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A103
Plan 2. etasje
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, If skadeforsikring

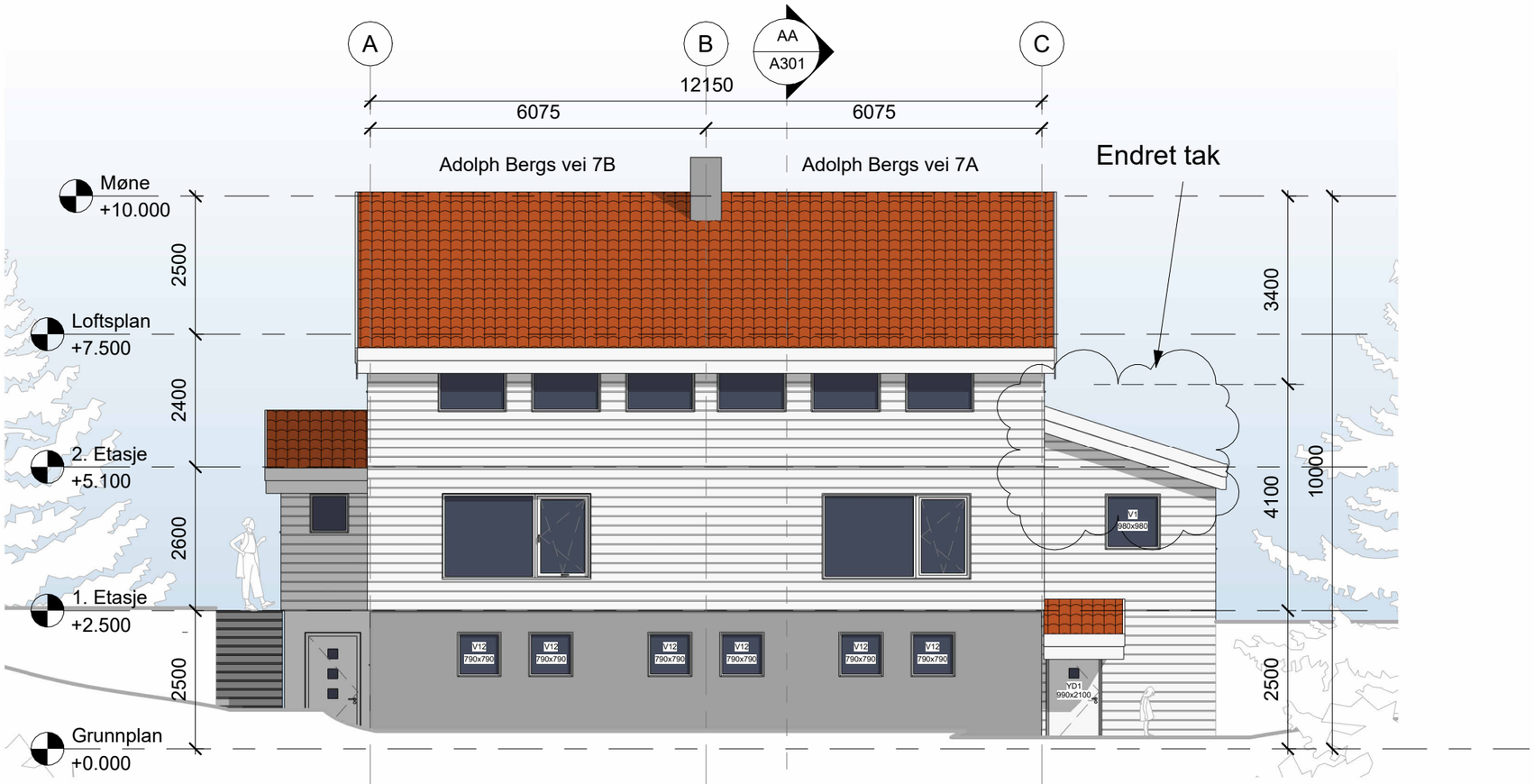
Endringssøknad tak inngang

07.08.2025

Fasade sydøst

A201

Fasade sydøst
1 : 100



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A201
Fasade sydøst
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

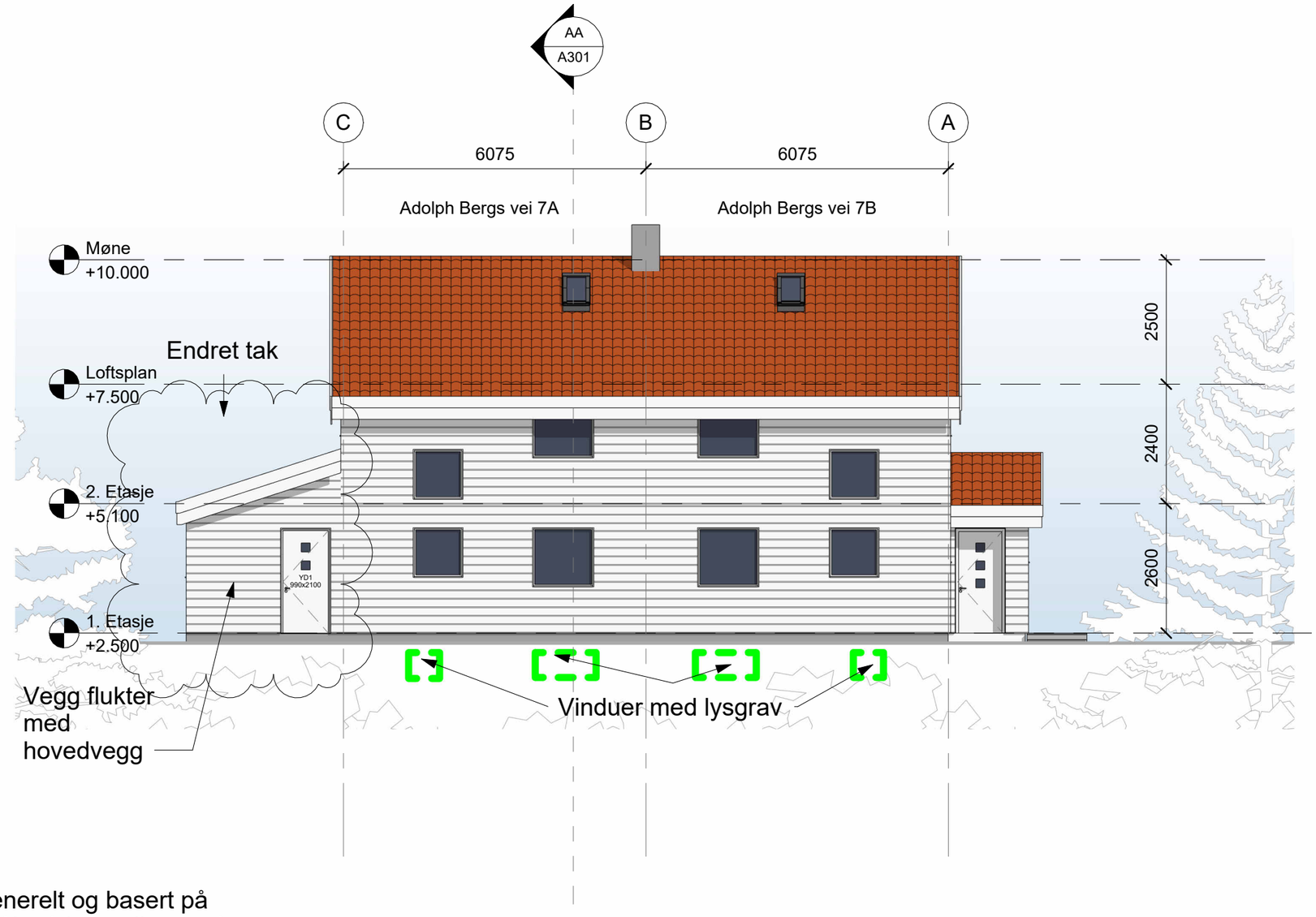
07.08.2025

Fasade nordvest

A202

Fasade nordvest

1 : 100



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A202
Fasade nordvest
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

Endringssøknad tak inngang

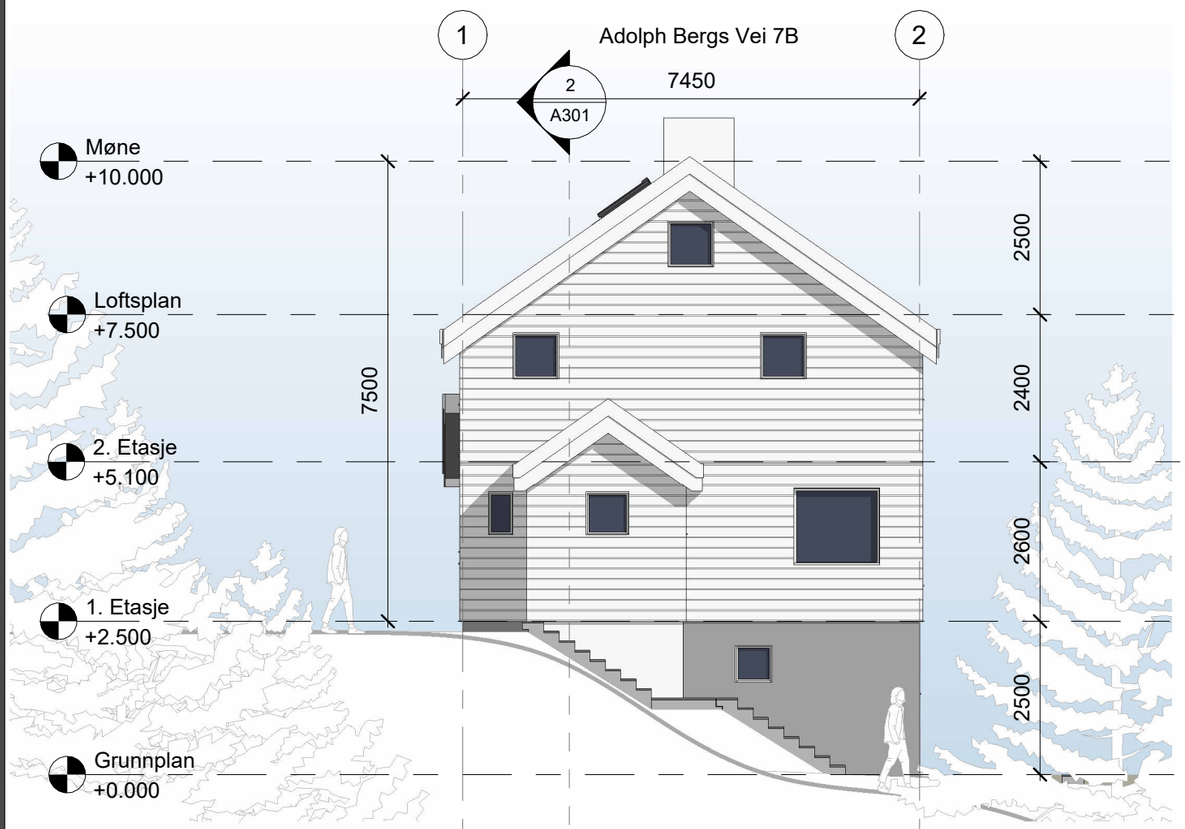
07.08.2025

Fasade sydvest og nordøst

A203

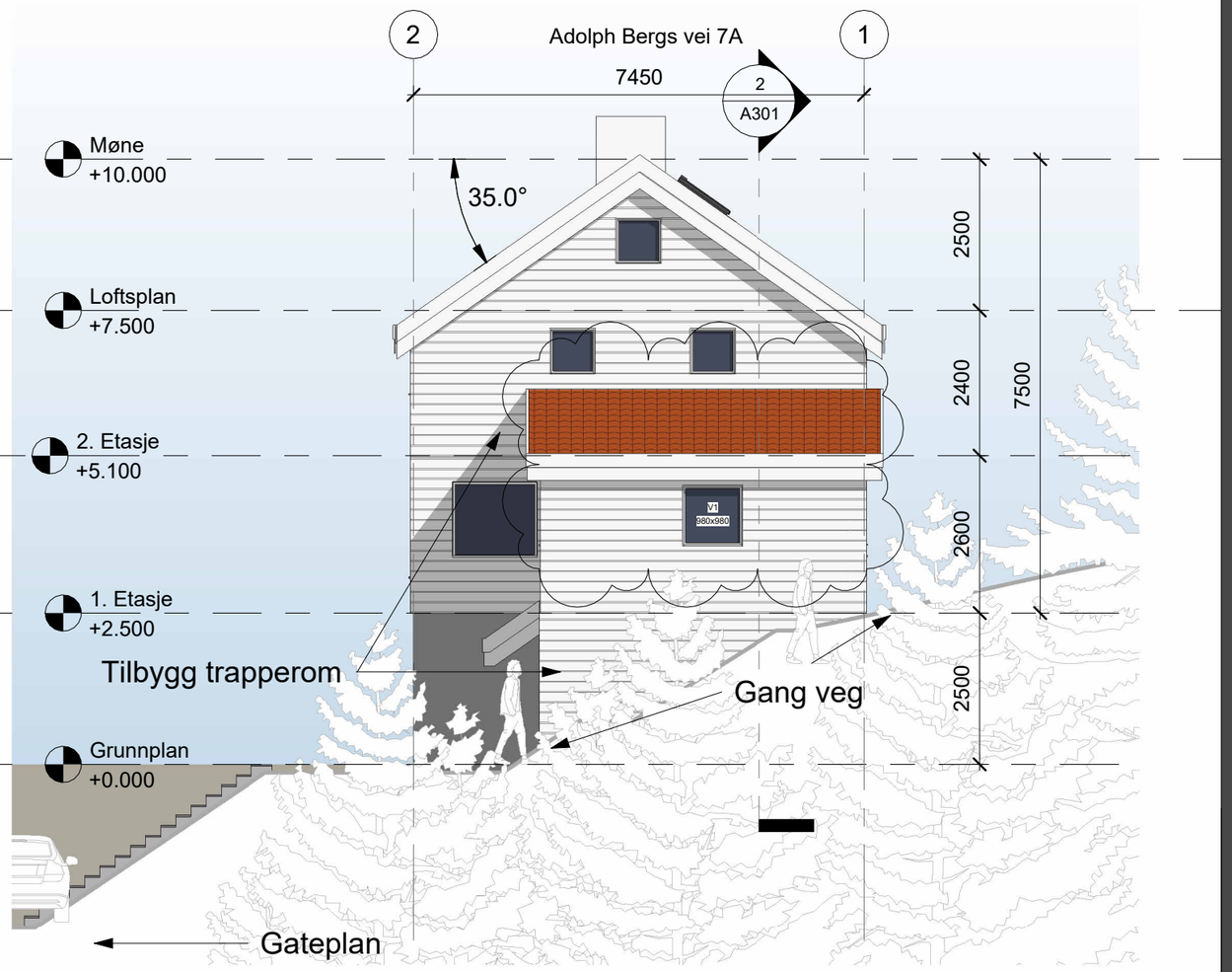
Fasade sydvest

1 : 100



Fasade nordøst

1 : 100



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A203
Fasade sydvest og nordøst
Endringssøknad tak inngang

PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

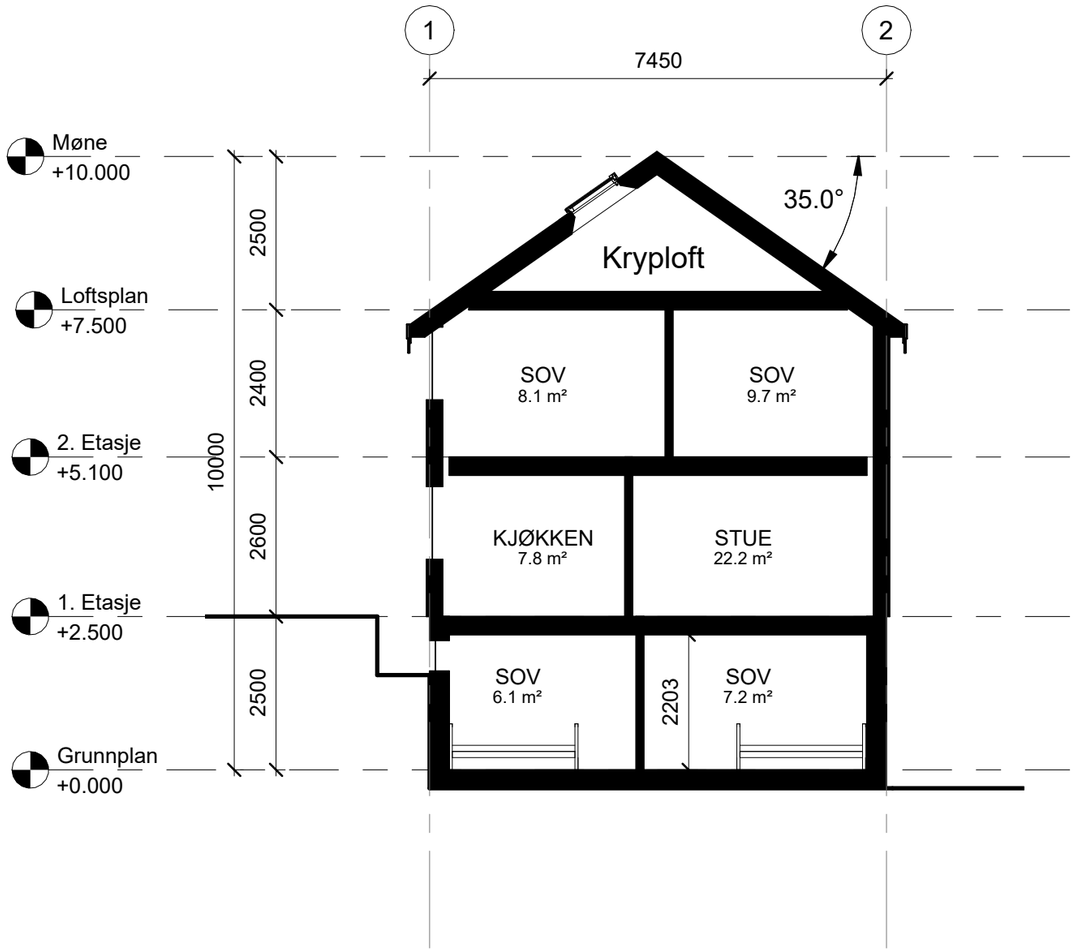
Endringssøknad tak inngang

07.08.2025

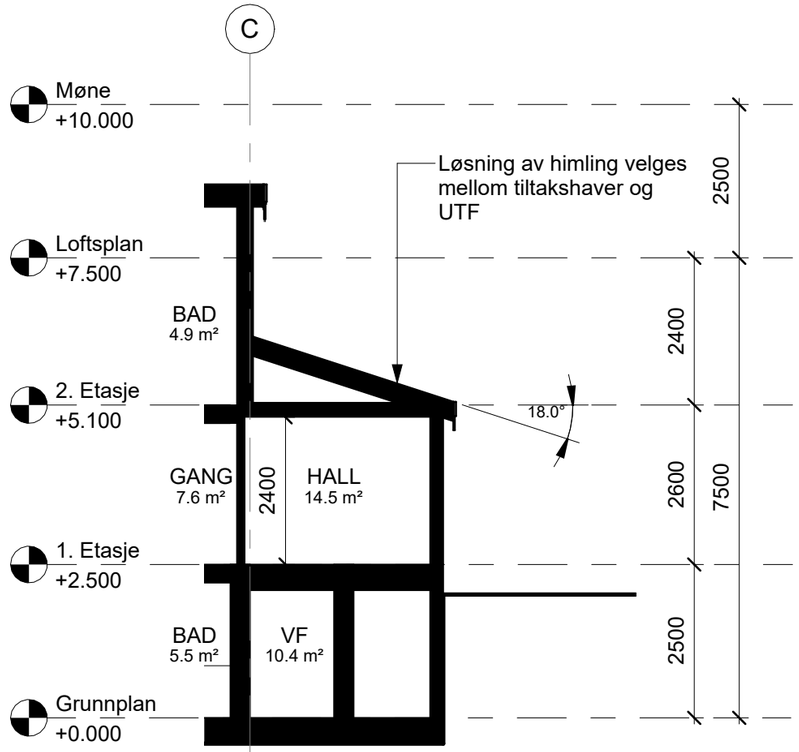
Snitt

A301

AA
1 : 100



BB
1 : 100



NB!
Tegningsgrunnlaget er generelt og basert på eldre tegningssett. Alle mål må kontrolleres på stedet før utførelse. Feil i målsetting og høyder er høyst sansynlig og er derfor bare retningsgivende



SENTRALT GODKJENT

ARKITEKT GISKEGJERDE

MÅLESTOKK / A3:
1 : 100

DATO:
07.08.2025

TEGNING:
A301
Snitt
Endringssøknad tak inngang

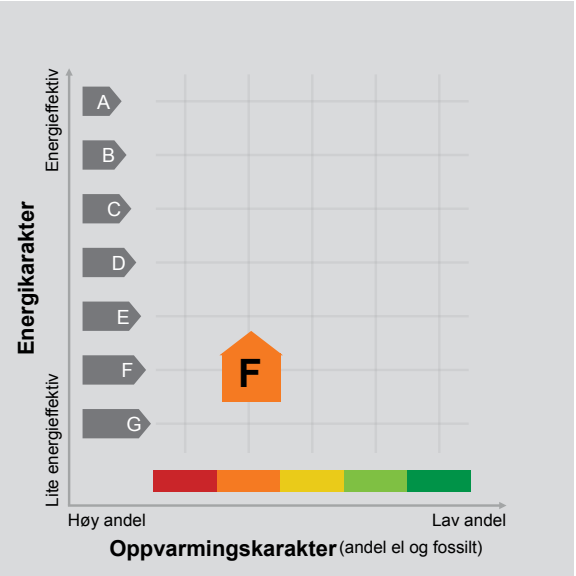
PROSJEKT:
Tiltakshaver:
David Davitian
BE-133
Adolph Bergs vei 7A

KONTROLL:
arkitekt / kontroll
KAG HS

ARKITEKT GISKEGJERDE AS
kenneth@arkgiske.com - www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73
Org. nr. 993 737 259, lf skadeforsikring

ENERGIATTEST

Adresse	Adolph Bergs vei 7A
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	632
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139236491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162138
Dato	29.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 233 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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