

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet 2. etasje og loft.

ADRESSE

Schweigårds vei 26 B
5063 Bergen

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Areal Bygg-Taksering AS
Gisle Børge Johnstad

Steinsvikkroken 21 5237
RÅDAL

post@areal-takst.no
90691424

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/BALKONGDØR/ADKOMSTDØR

Totalvurdering:

Vinduer og balkongdør har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Værslitte takvinduer. Ett takvindu må byttes TG-3.

Anbefalte tiltak:

Enkelte vinduer har behov for justering.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Stedvis mose.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.

TRAPP FRA BYGGEÅR. TEPPE I TRINN.

Totalvurdering:

Ingen håndløper på vegg. Forøvrig godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Noe svak tilluft.

Anbefalte tiltak:

Utbedre tilluft.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

Svakt lysinnslipp i soverom 2 loft. Medtatt i p-rom iht bruken.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integret.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/63db69fb0d329339d6dadcf>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
Oppdrag opprettet: 02.02.2023		Befaringsdato: 07.02.2023	Rapportdato: 09.02.2023
HJEMMELSHAVERE			
Navn: Morten Glimme og Sandra Danielle Skarsvaag		Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja Kommentarer Vedlagt i prospekt			
4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
Navn: Gisle Børge Johnstad		Firma: Areal Bygg-Taksering AS	
Adresse: Steinsvikkroken 21, 5237 RÅDAL			
Telefon: 90691424		E-post: post@areal-takst.no	
Om takstmannen: Byggmester/takstmann.			
Dato: 09.02.2023		Sted: RÅDAL	
5	BOLIGINFORMASJON		
Adresse: Schweigårds vei 26 B, 5063 Bergen			
Gårdsnummer: 160	Bruksnummer: 372	Seksjonsnummer: 2	
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:		
Kommunennummer: 4601	Festenummer:		
Boligtype: Leilighet 2. etasje og loft.	Byggeår: 1935		
Generell beskrivelse av boligen Leilighet i 2. etg m/loft i bolighus fra år 1935. Leiligheten renoverert i år 2018/19. Godt ivaretatt. Værslitte vinduer, takstein og balkong. Grunnmur oppført i betong. Yttervegger av mur, -pusset og malt. Påført m/platekledning på innside. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Saltak. Takstein av betong. Renner og nedløp av plast. Balkong på ca 3,2m². Etasjeskiller av trebjelkelag. Gulvflater av fliser og 1-stavs laminatgulv. Innvendig vegger av malt platekledning. Noe malt murpuss i loft. Ikea kjøkkeninnredning. Høyglans fronter. Benkeplater av laminat. Integrert stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator. 2 x helfliset bad. Servanter m/skapinnredning. Vendbare dusjdører. Vegghengte toaletter Opplegg for vaskemaskin i loftsbad. For øvrig info les rapport			
TILTAK			
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon	
20018/19	Renovering av leilighet.	Henvising eier.	

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

LOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 34	Primærrom 34	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp ca 6,7m². Bad ca 6,1m². Soverom 1 ca 10m². Soverom 2 ca 9,2m².		Beskrivelse sekundærrom Kott. Ikke målbart areal.
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 52	Primærrom 51	SekundærRom 1
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp ca 6,7m². Bad ca 2,6m². Soverom ca 7,8m². Stue/kjøkken ca 30,5m²		Beskrivelse sekundærrom Bod ca 0,7m².
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 86	Primærrom 85	SekundærRom 1
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal er det en bod under trapp i u.etg. Ca 4,5m².		

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Balkong**Kommentarer**

Det er etablert en utkraget balkong.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Kommentarer

Smøremembran på betong.

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Kommentarer

Ca 30mm. Målt fra dør til rekkverk.

Totalvurdering

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Overflatebehandling må påregnes

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer/balkongdør: Malte trekarmer. Dobbelt glass. Produsert i år 1994. Velux takvinduer, dobbelt glass. Fabrikkmalt adkomstdør m/dobbelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dører er skiftet

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer og balkongdør har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Værslitte takvinduer. Ett takvindu må byttes TG-3.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Enkelte vinduer har behov for justering.

9**LOFT****TG-1**

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Innredet

Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår? Ja

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Nei

Totalvurdering

Synlige flater godt ivaretatt.
Ingen dokumentasjon vedr oppbygning av etasjen.

10**TAKTEKKING OG BESLAG****TG-2**

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Taktekking er skiftet. Årstall ikke oppgitt.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Type tekking Takstein

Kommentarer

Takstein av betong (undertekking, rekker og lekter ikke kontrollert).
Renner og nedløp av plast

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Stedvis mose.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Brann/lydskilde mot underliggende seksjon ikke kontrollert.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Type pipe Tegl

Kommentarer

Teglsteinspipe. Vedovn i stue.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja

Kommentarer

Mindre skjult del.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Tiltak Ja

Kommentarer

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Høyglans fronter. Benkeplater av laminat. Vaskekum av kompositt. Integrert stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator. Godt ivaretatt.

14

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Kommentarer

Svakt lysinnslipp i soverom 2 loft.
Medtatt i p-rom iht bruken.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

2 x røykvarsler.
6 kg pulverapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

15

TRAPP FRA BYGGEÅR. TEPPE I TRINN.

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Ingen håndløper på vegg.
Forøvrig godt ivaretatt.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett.

Type Plast

Kommentarer

Plast i seksjonen.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til avløpssystem

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Det er etablert et stakeluke på kloakkstammen plassert i bod 2.etg.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Elanlegget er oppgradert i 2019.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Selger har fremvist faktura for utførte arbeider.

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer

Automatsikringer. 11 kurser.

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer

Oppgradert i 2019.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra oppgraderingsår. Sikringsskap er plassert i gang 2. etg.

18

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

19

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er skiftet i 2018/19.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Kommentarer

Noe redusert trykk ved åpning av alle kraner.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert i bod 2.etg

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Kommentarer

Avrenning i bod.

Fukt i fordelerskap (skal utbedres før salg)

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

20

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament I bod. Gulvfliser.

Årstall Antatt fra oppgraderingsår.

Størrelse Ca 200 ltr.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Fungerer som tiltenkt.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Mekanisk avtrekk i bad. Ventilator i kjøkken.
Spalteventil i div vinduer. Luftekasser i takvinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk fra 2019.

Totalvurdering

Noe svak tilluft.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utbedre tilluft.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2019.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Nedsenket dusjsone.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Godt ivaretatt.

TG iht alder.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Det anbefales på generell basis installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Vann/avløp for servant og vaskemaskin. Dusjbatteri.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

TG iht alder.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Drenspose i kasse for sisterne.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Servant m/skapinnredning. Vendbare dusjdører. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Godt ivare tatt.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk på/i veggkonstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Ingen utslag.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik i åpnet område.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2019.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk er noe mindre enn referansenivå men høydeforskjell mellom topp sluk og topp dørterskel er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Godt ivaretatt.

TG iht alder.

Anbefalte tiltak overflater Ja**Kommentarer**

Det anbefales på generell basis å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Vann/avløp for servant. Dusjbatteri.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.
TG iht alder.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer

Drensepose i kasse for toalett.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Servant m/skapinnredning. Vendbare dusjdører. Vegghengt toalett.
Godt ivaretatt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk på veggkonstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Ingen utslag.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

24

INNVENDIG HIMLING

TG-1

Beskriv

Malt platehimling.
Downlights i gang/bad loft samt alle rom foruten bod 2.etg. (Ikke demontert).

Totalvurdering

Normalt ivaretatt.

25

INNVENDIG VEGGER

TG-1

Beskriv

Malt platekledning/murpuss.

Totalvurdering

Normalt ivaretatt.

26

INNVENDIG GULV

TG-1

Beskriv

Fliser i gang og bod. 1-stavs laminatgulv i øvrige rom. Kott i loft ikke kontrollert.
(bad egen rubrikk)

Totalvurdering

Godt ivaretatt.

27

INNVENDIG DØRER

TG-1

Beskriv

Fabrikkmalte lettdører.

Totalvurdering

Alminnelig slitasje.

28

OPPVARMING

Beskriv

Elektrisk og vedfyring.
Varmekabel i bad og gang 2. etg. Panelovn i stue (ingen varmekilder funksjonstestet).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Himla Eiendomsmegling avd Bergen	
Oppdragsnr.	
11230018	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Glimme	Sandra Danielle Skarsvaag

Gateadresse	
Schweigårds vei 26B	
Poststed	Postnr
Bergen	5063

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi oppdaget at det ble liggende litt vann igjen i dusjsonen etter dusj. Vi kontaktet Murer som utførte jobben for befaring og reklamasjon. De gjorde undersøkelser og konkluderte med at fallet på badet var tilfredstillende og i henhold til krav, men kunne se hva som var årsaken til at litt vann ble liggende igjen. De gjorde noen justeringer i mosaikken rundt sluken, men fremdeles kan det bli liggende litt vann igjen i dusjsonen en stund etter dusj.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reklamasjon på badet i 2etg.

Arbeid utført av

Ekerhovd & Lindqvist AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har installert Stikkkontakt ute, for lading av Elbil.

Arbeid utført av

Knut Knutsen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stikkkontakt på gateplan for lading av elbil, montert av Knut Knutsen AS i 2020.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Glimme.pdf](#)[uni_ehf_985258406_1453.pdf](#)[Faktura-900.pdf](#)[Faktura-645.pdf](#)[Faktura nr. 11225 fra Markhus Vvs As.pdf](#)[Deloverlevering 12.11.2019.pdf](#)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Glimme	84021ec781b25e181378934 0ea9d53ea073f5828	07.02.2023 22:34:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Skarsvaag	592897b256cd0b360d6b3e 5612a6d0d9b2489bdc	07.02.2023 22:37:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 11230018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Schweigårds vei 26B

Nabolaget Minde - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Brann stadion	5 min	🚶
Linje 1	0.4 km	
Wergeland	7 min	🚶
Linje 10, 49, 82, 83, 610, 740	0.5 km	
Danmarks plass	18 min	🚶
Buss, trikk	1.6 km	
Bergen busstasjon	6 min	🚶
Buss, tog, trikk	3.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	8 min	🚶
Linje 41, 43, 45	3.7 km	

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
420 elever, 21 klasser	0.5 km	
daVinci Montessoriskole (1-7 kl.)	8 min	🚶
60 elever	0.7 km	
Slettebakken skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
300 elever, 14 klasser	1.1 km	
Gimle skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
510 elever, 18 klasser	0.9 km	
Storetveit skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
511 elever, 18 klasser	2.6 km	
NTG Brann Stadion	8 min	🚶
Langhaugen videregående skole	10 min	🚶
567 elever, 21 klasser	0.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

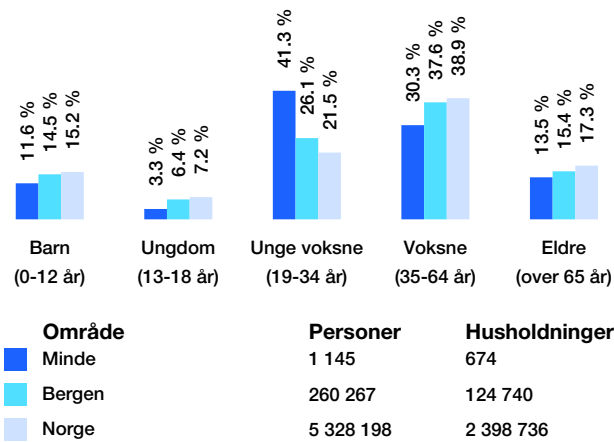
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Årstad brannstasjon barnehage (0-6 år)	4 min	🚶
122 barn, 5 avdelinger	0.4 km	
Minde barnehage (1-6 år)	6 min	🚶
110 barn, 6 avdelinger	0.4 km	
Fridalen barnehage (0-6 år)	6 min	🚶
90 barn, 6 avdelinger	0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Hope	3 min	🚶
Rema 1000 Wergeland	7 min	🚶
Søndagsåpent	0.6 km	

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

- 

Rautjern kunstgressbane
Fotball

5 min 
0.4 km
- 

Fridalen skole
Aktivitetshall

5 min 
0.4 km
- 

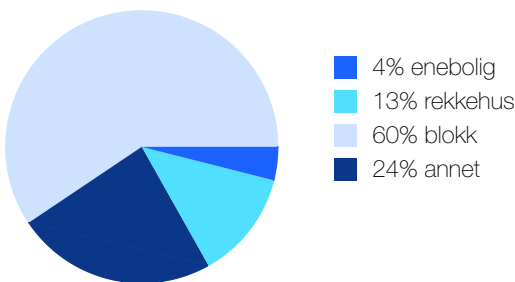
SATS Wergeland

5 min 
- 

Sammen Kronstad

13 min 

Boligmasse



«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

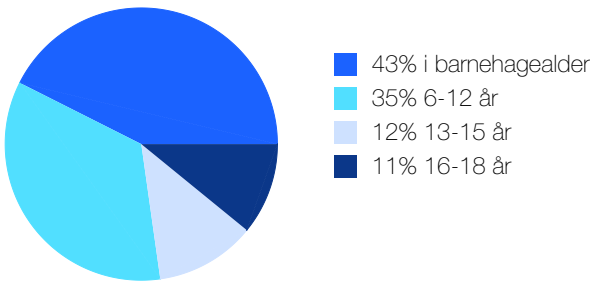
Sletten Shoppingsenter

14 min 
- 

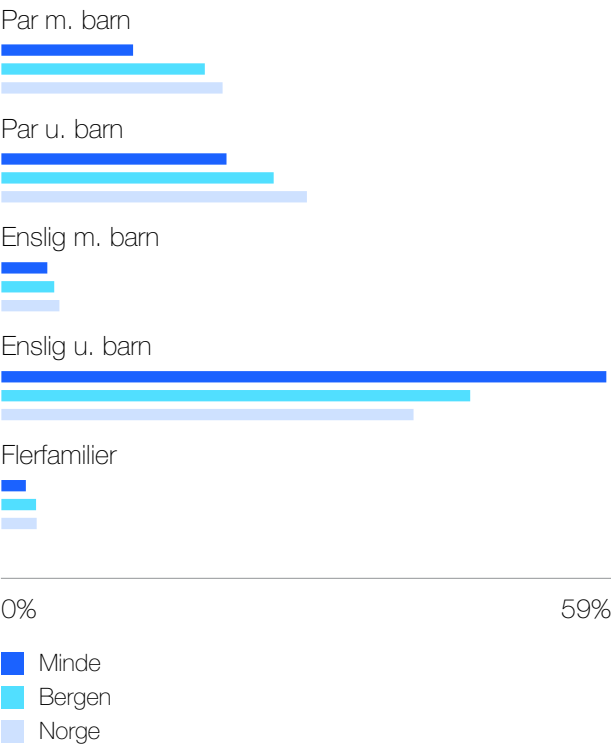
Vitusapotek Minde

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



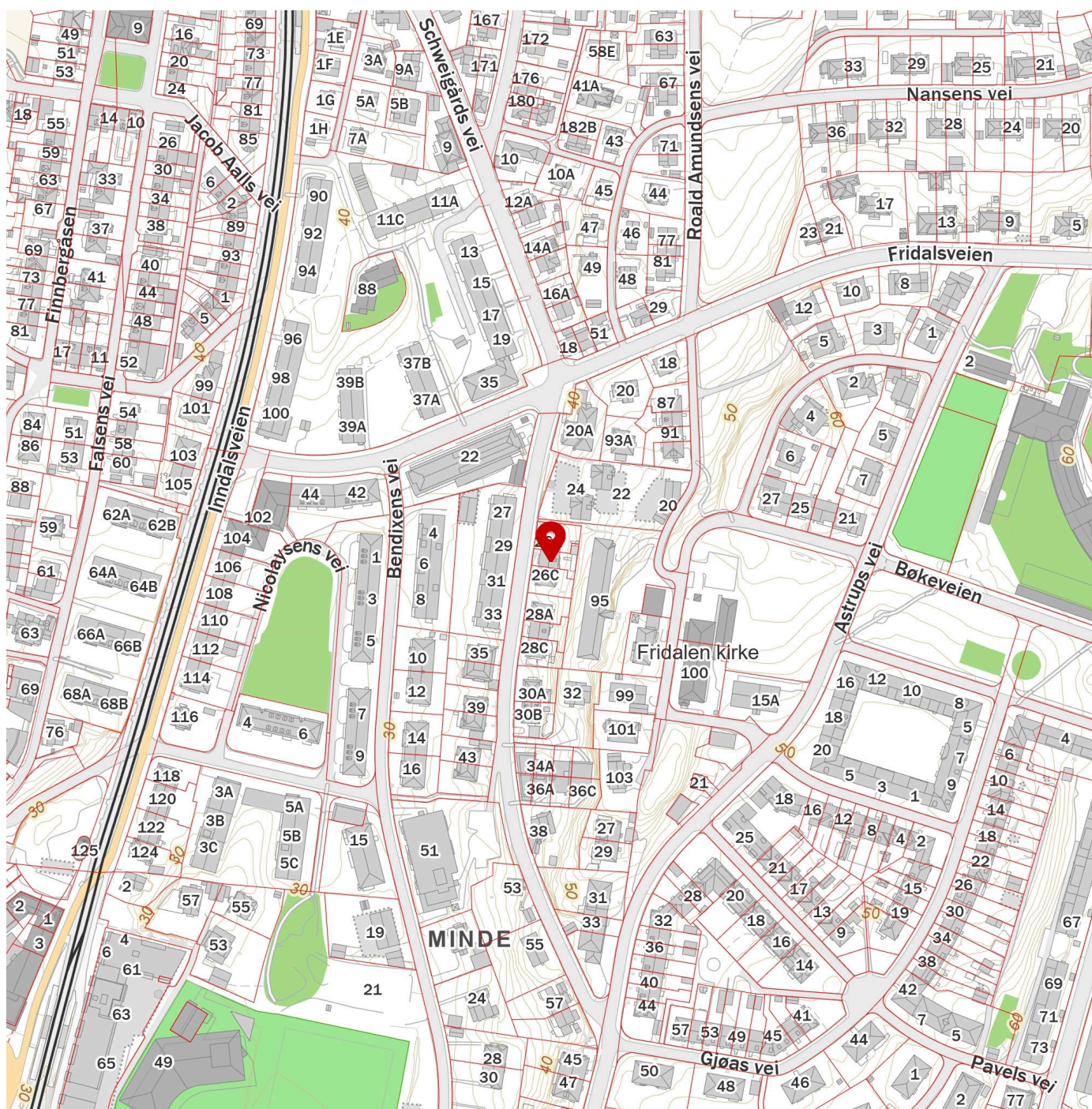
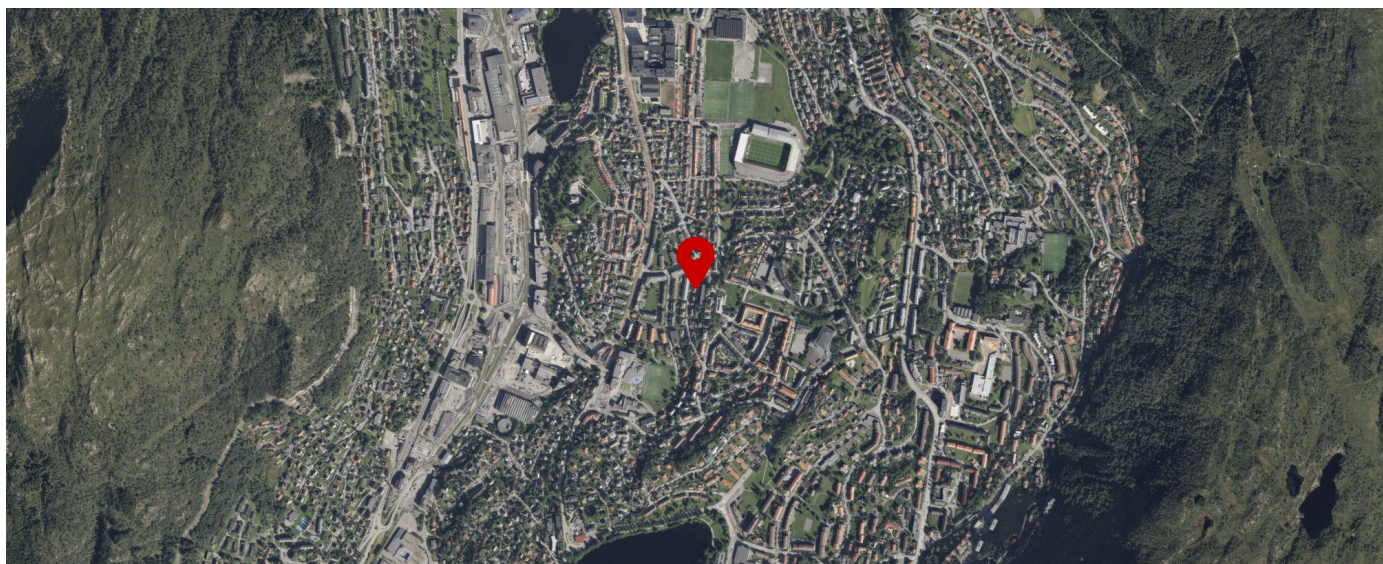
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	34%
Ikke gift	69%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Himla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Himla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

59

NYBYG SCHWEIGAARDSVEI NR. 28

MÅL 1: 100

forordning

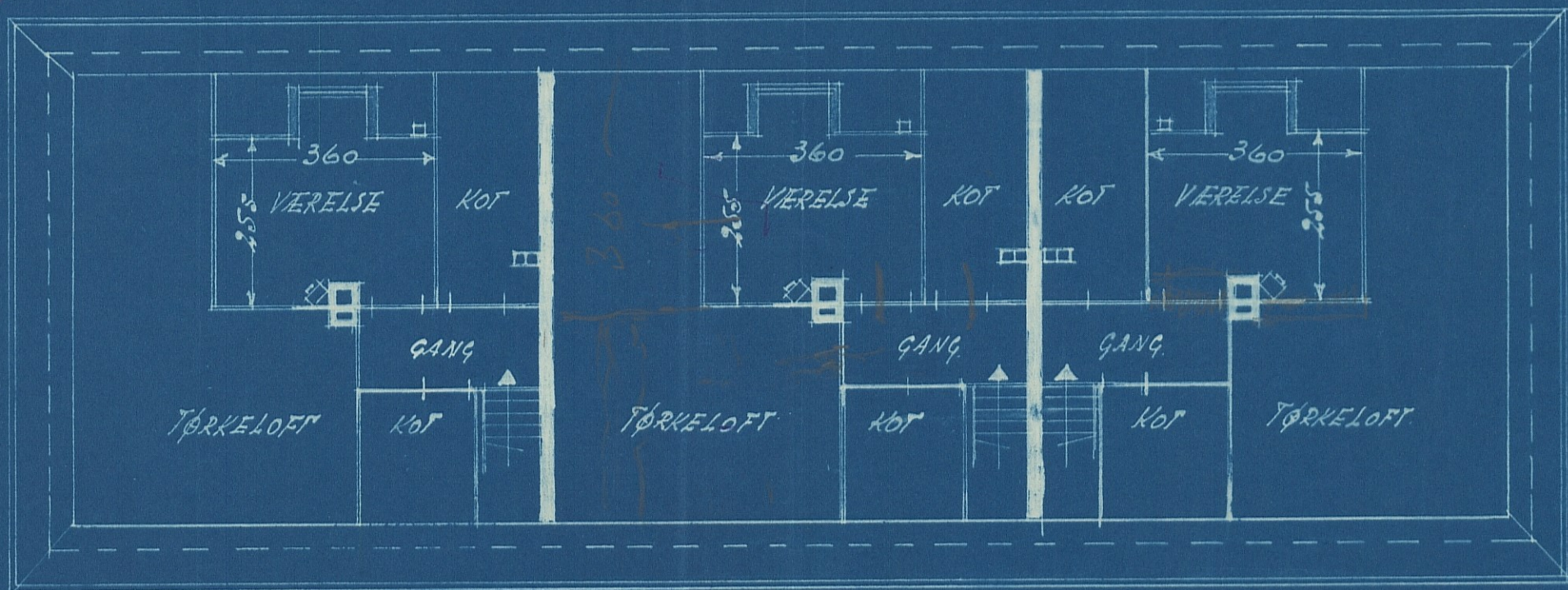
BERGEN

24/3 - 34

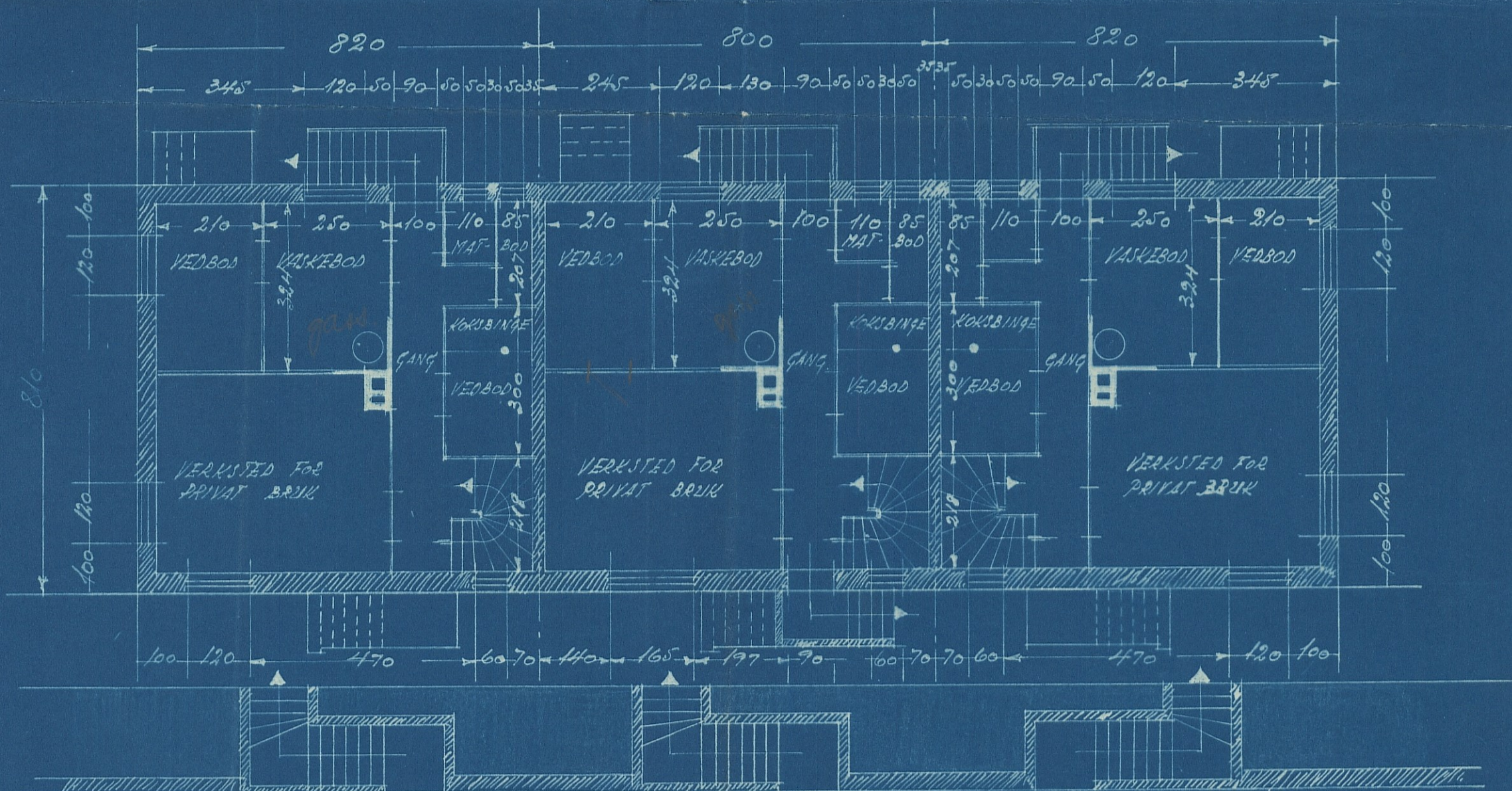
utbet

10/12 - 34

Phaap & Lamm
Tekniker



PLAN AV LOFTSETG.



KJELLERPLAN

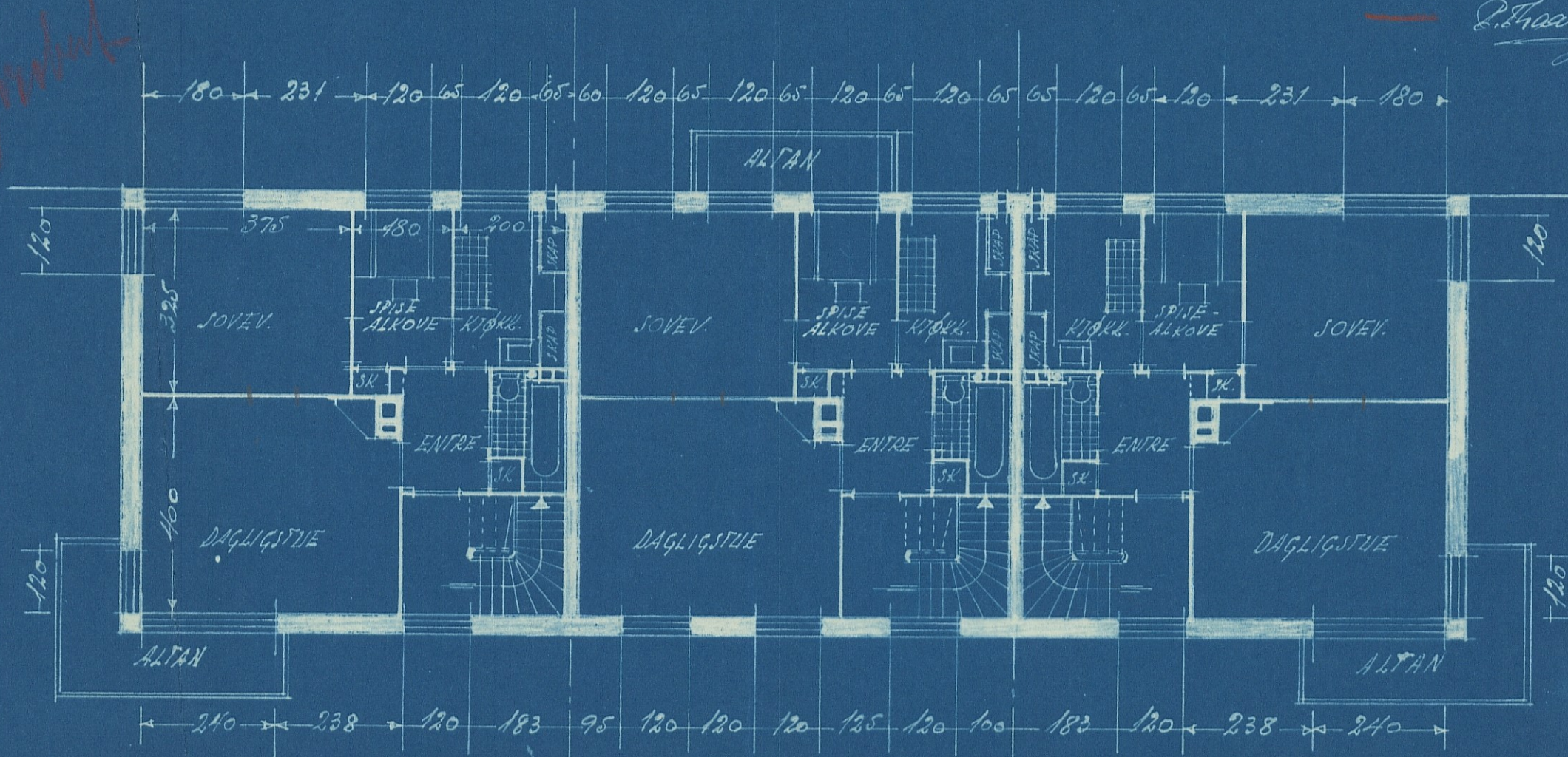
2

SCHWEIGAARDSVEI NR. 28

MÅL 1:100

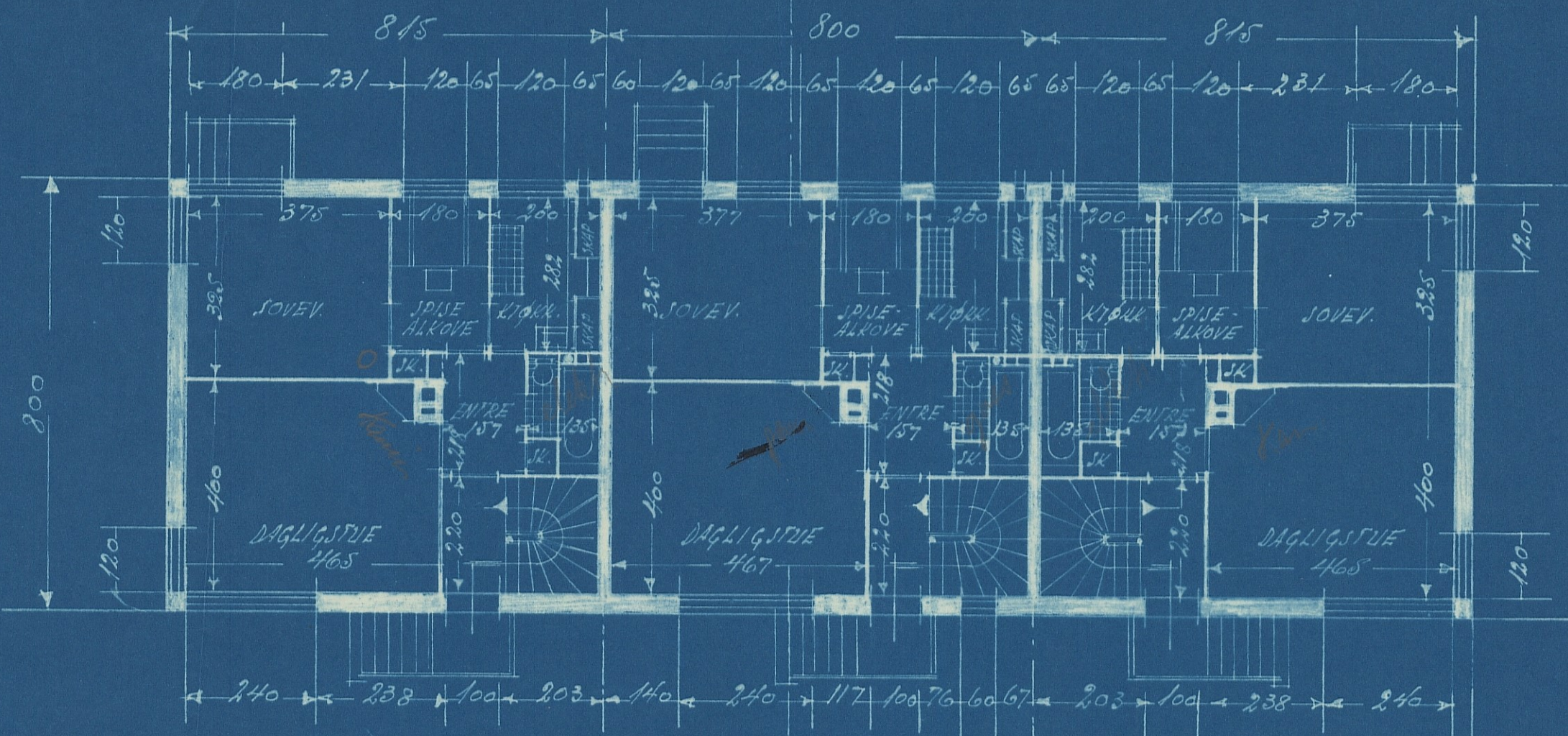
BERGEN 24/3-34
redet 10/12-34

L. Haavik Pedersen
Arkitekt



PLAN AV 2DEN EFG.

A



PLAN AV 1STE EFG.

B

23

NYBYG. SCHWEIGAARDSVEI NR. 28

MÅL 1:100

Opprisset



Nor Øst



Nor Vest

BERGEN 10/12-34
P. Haug Pedersen
Arkitekt

Planinformasjon for gnr/bnr 160/372

Utlistet 08.02.2023

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260798227	Grunneiendom	0	Ja	199,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.07.1923	202242722	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød 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	Type	Plannavn	Saksnr
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	202220533
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	201125739
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/356	139233603-1	Tilbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	18.12.2020	202019345
160/369	139233689	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	23.12.2020	202029792
160/369	139233697	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.12.2020	202029792
160/369	139233700	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.12.2020	202029792
160/369	300847799	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/369	300847803	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/369	300847808	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/369	300847961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.06.2022	202029792
160/369	9498265	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.01.2021	881583
160/369	9498265	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.01.2021	202029792
160/374	139233751	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.04.2020	-
160/374	300800665	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.04.2020	201922134

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensningsslinje 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.02.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 160/372/0/0

Adresse: Schweigårds vei 26B

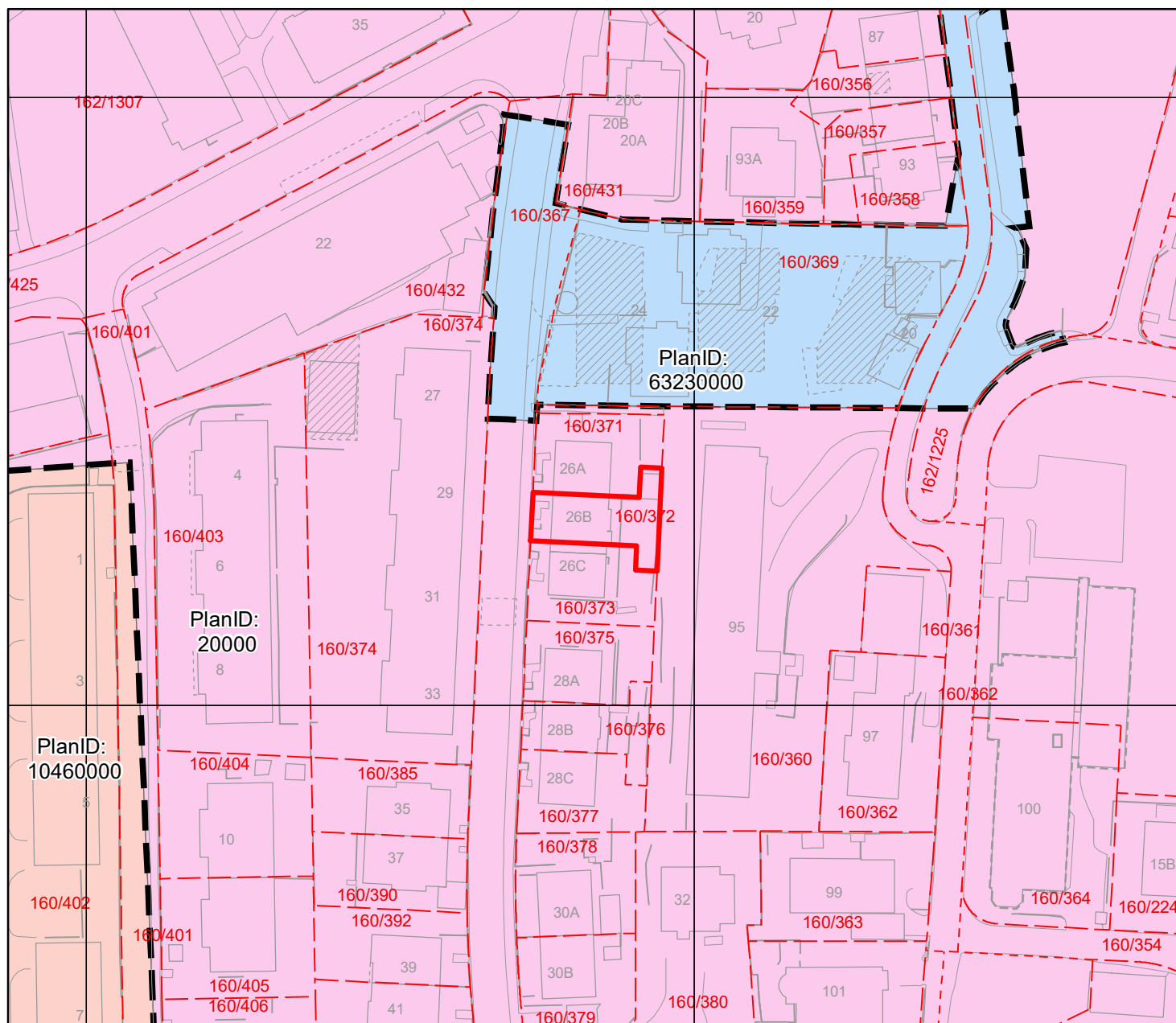


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

20000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 20000

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.02.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 160/372/0/0

Adresse: Schweigårds vei 26B



☐ Eiendomsmarkering



Plannr. 20000

Ved kongelig resolusjon av 22 juni 1923 er der meddelt approbasjon paa den paa nærværende kart inntegnede regulering av de med tykke røde linjer omgivne arealer av Bergensdalens mittre parti med de forandringer i reguleringen som er inntegnet med røde linjer. Den paa kartet med rødt inntegnede gangvei over Ibsensgate nr. 105 omfattes ikke af reguleringen. Forsaa-vidt angaar strøket Nymark er reguleringen approbert overensstemmende med de paa kart, sign. Bergens Stadskonduktørkontor, Reguleringsavdelingen 24 mars 1923, inntegnede strekede linjer.

Arbeidsdepartementets kontor for Bygnings - og brandvesen.

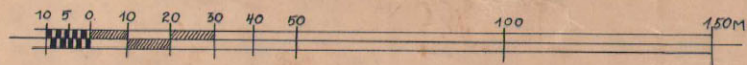
Kristiania den 3 juli 1923.

John Aamodt.

Sign.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BERGENSDALENS MIDTRE DELE

MAALESTOK 1:1000 M.



Bergens Stadskonduktørkontor
Reguleringsavdelingen

1919-1922.

Sverre Madsen
Sign.

Leif Riim.
sign.

MEDARBEIDER, ARKITEKT O. SCHUMANN OLSEN.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.02.2023

Arealplan-ID: 65270000

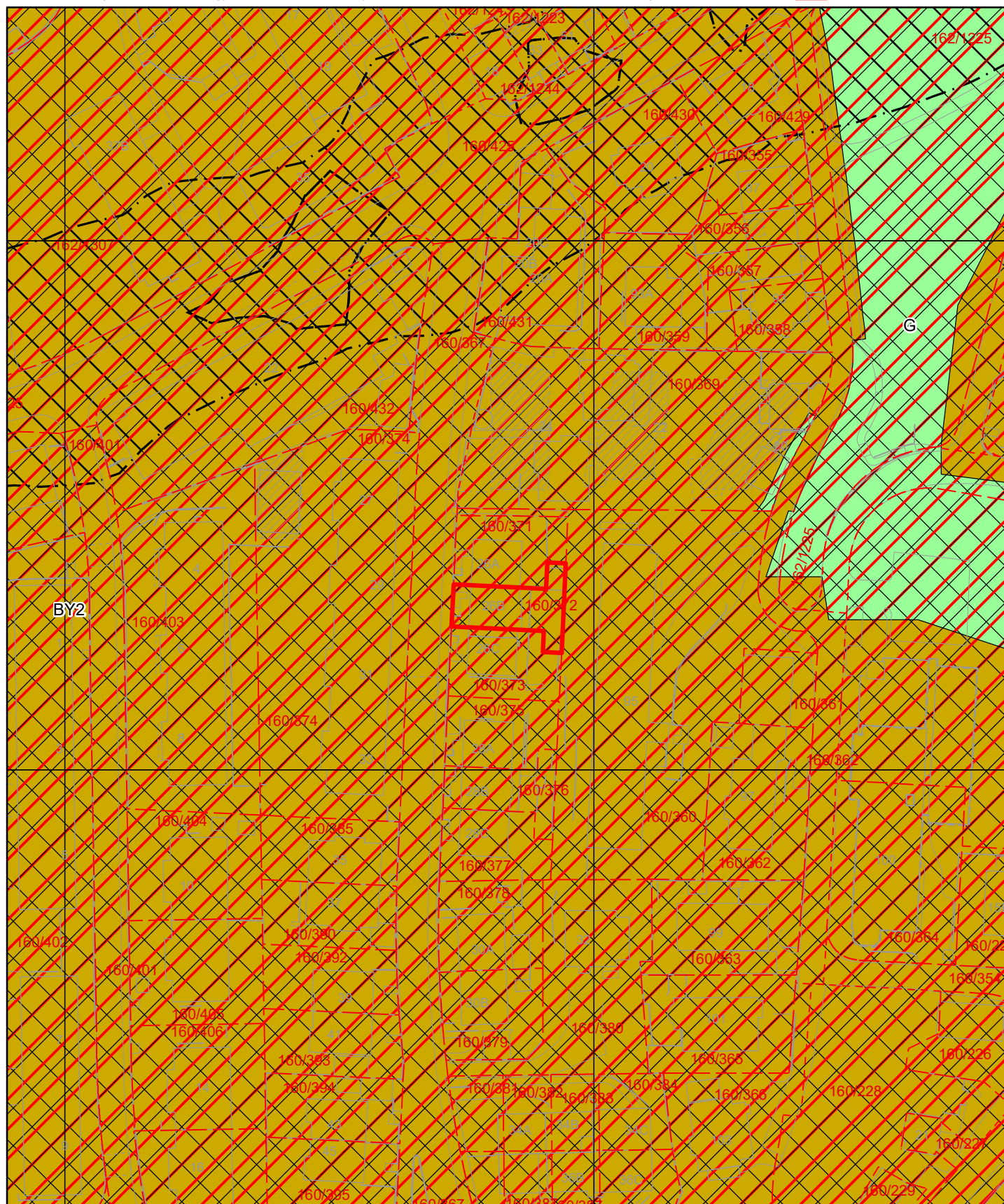
Gnr/Bnr/Fnr: 160/372/0/0

Adresse: Schweigårds vei 26B



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.02.2023

Arealplan-ID: 9730000

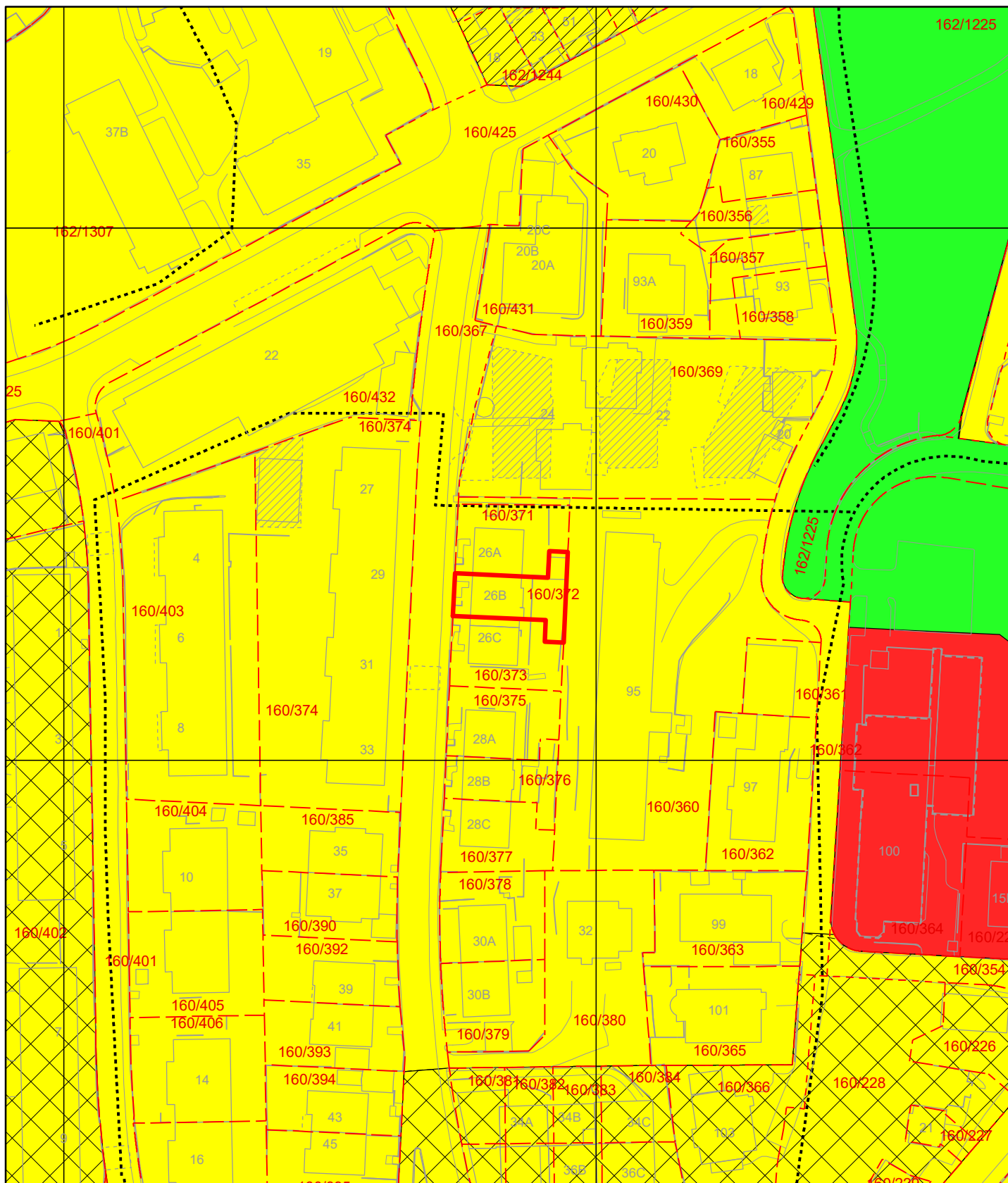
Gnr/Bnr/Fnr: 160/372/0/0

Adresse: Schweigårds vei 26B



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Gangveg



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Unntatt rettsvirkning



Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Offentlig bebyggelse (N)



Friområde (N)