ÅSTVEITSKOGEN 4C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Byggeanmeldelse våningshus
Originale tegninger 1962
Ferdigmelding garasje/carport
Planinfo
Kom. avg. skatt - Fakturaspesifikasjon
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Åstveitskogen 4C , 5113 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 209, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2730 **Referansenummer:** HT5326

Autorisert foretak: Henne Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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.

Rapportansvarlig

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1962.

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, vvs, elektro og ventilasjon, mm.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig med god planløsning og med gjennomgående eldre standard.

Boligen vurderes som et oppussingsobjekt, og det må påregnes kostnader knyttet til nødvendig oppgradering og vedlikehold. Boligen har flere områder som er i behov av utskifting, reparasjon eller modernisering for å bringe det opp til dagens krav og standarder for både funksjonalitet, sikkerhet og komfort.

Blant de nødvendige tiltakene vil det være behov for omfattende arbeid på byggtekniske installasjoner, som elektriske systemer, VVS (varme, ventilasjon og sanitær), samt drenering og isolasjon. Det vil også være behov for vedlikehold og lutbedrigner på fasader, tak, gulv, vinduer og dører. Videre kan det være nødvendig å tilpasse bygget for å møte dagens krav til energibruk, brannsikkerhet og eventuelle forskriftsmessige krav.

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

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.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og 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.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med glasert takstein
Renner og nedløp i plast
Boligen har en saltakkonstruksjon med opplett.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, utvendig vindtettet med lekter og trekledning. Kledningen består av både stående og liggende utførelse. Konstruksjonen er vurdert visuelt.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer med varierende alder.
Vinduer med blyinnfatet glass i malte trekarmer fra byggeår
Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer fra 2010.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm
Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2023.

Ytterdører:

U.etasje:
Helt ytterdør med blyinnfatet glass
Leddet garasjedør

1.etasje:
Hvit profilert ytterdør

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:

U.etasje:
Gulvene er belagt med flis, belegg og malt betong
Innvendige vegger er bekledd med malt puss, panel og flis
Himlinger består av tak ess og malt platekledning

1.etasje:
Gulvene er belagt med parkett, belegg, laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med tapet, malt platekledning og flis.
Himlinger består av tak ess

Loft:
Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vegger er bekledd med malt strie, tapet og flis
Himlinger består av tak ess

Bjelkelag:
Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Trapp:
U.etasje:
Lukket heltre trapp med håndrekke på en side

1.etasje:
Lukket heltre trapp med håndrekke på en side

Innvendige dører:

U.etasje:
Glatte dører innvendig i etasjen.

1.etasje:
Glatte og profilerte dører innvendig i etasjen.

Loft:
Glatte dører innvendig i etasjen

VÅTROM Gå til side

Areal: 7,1 m2
Vaskerom med flis på gulvet, flis og malt puss på vegger og panel i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg

-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.
-Alder: Ukjent
-Dokumentasjon foreligger ikke
-Original støpejernssluk uten synlig membran

Areal: 2,1 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og servant samt belyst speil.

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

Areal: 2,1 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling. .
Utstyr: Dusj, toalett og servant samt belyst speil.

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

Areal: 5 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

Areal: 6 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.
Opplegg for vaskemaskin

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

KJØKKEN Gå til side

U.etasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp
-Stekeovn

Opplegg for:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

1.etasje:
Areal: 11,5 m2

Kjøkkeninnredning med heltre fronter fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:
-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Loft:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:
-Platetopp
-Stekeovn
Opplegg for:

Beskrivelse av eiendommen

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming.
Vedovn i 2.etasjer

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerom
Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lokalt noe avløp i plast

Ventilasjon:
U.etasje:
Naturlig avtrekk

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

2-stk Høiax varmtvannsbereder på 198L er montert på vaskerommet
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2003 er montert på vaskerom

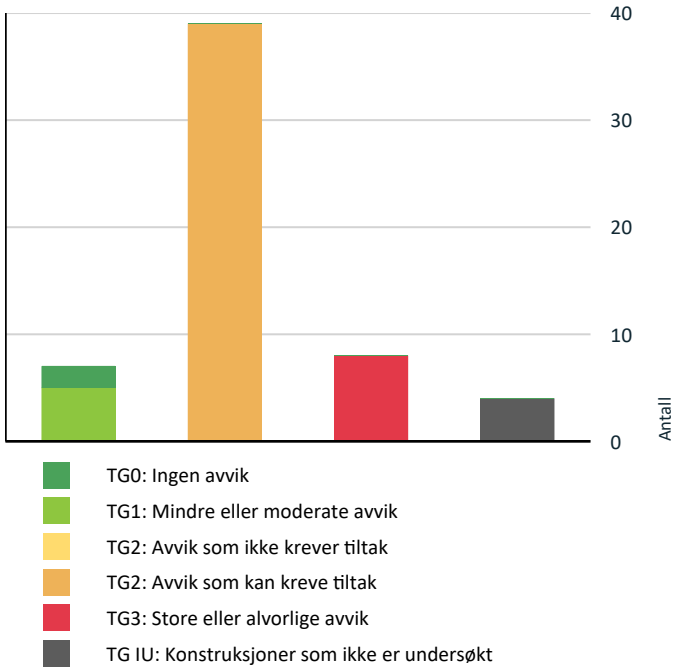
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

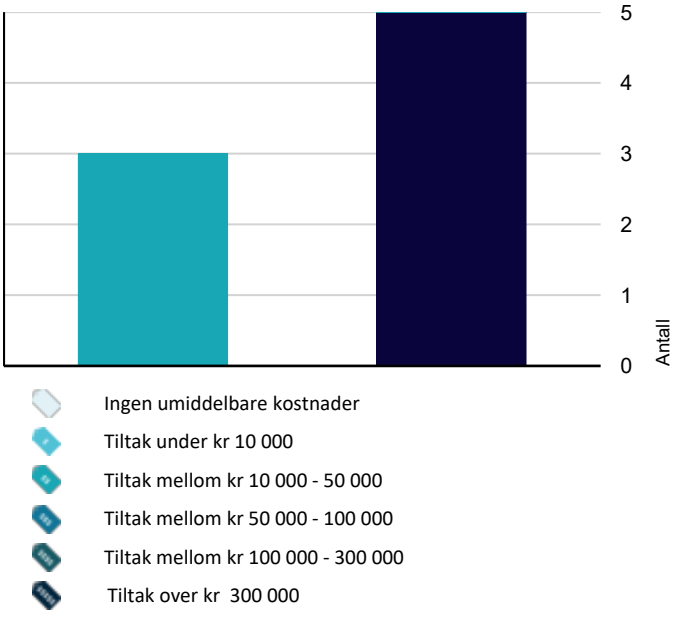
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > 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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 3 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein

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

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder takstein, 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:

Det ble registrert generell vær- og aldersrelatert slitasje på overflaten, samt løse mønestein. Tilstanden medfører økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales derfor å gjennomføre nødvendig vedlikehold, inkludert kontroll og innfesting av løse mønestein, samt ytterligere inspeksjon og tiltak ved behov.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, utvendig vindtettet med lekter og trekledning. Kledningen består av både stående og liggende utførelse. Konstruksjonen er vurdert visuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.
Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Kledning er avsluttet for tett til terreng.
Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjenning.

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.

Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon. Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

Det ble registrert svertesopp på utvendig trekledning. Dette indikerer forhøyet fuktbelastning og begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liten avstand til terreng reduserer levetiden til kledningen.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.

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.

For å unngå videre utvikling av skade, anbefales det å rengjøre kledningen samt utbedre årsaken til dårlig lufting. Videre tiltak og overvåkning anbefales.









TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en saltakkonstruksjon med opplett. Takkonstruksjonen er lukket, og derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

TG 2 Vinduer

U.etasje:
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer med varierende alder.
Vinduer med blyinnfatet glass i malte trekarmer fra byggeår

1.etasje:
Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer fra 2010.

Loft:
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer

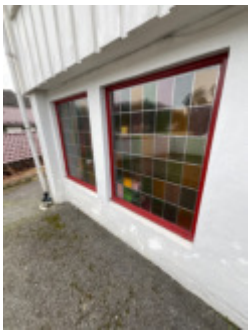
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

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.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



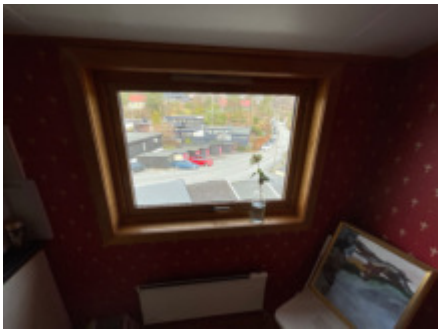
U.etg



Loft



Loft



Loft

TG 3 Vinduer - 2

Garasje:
Vindu med enkelt glass i malt trekarm

1.etasje:
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 3

1.etasje:
Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2023.

Loft:
Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2023

TG 2 Dører

U.etasje:
Helt ytterdør med blyinnfatet glass
Leddet garasjedør

1.etasje:
Hvit profilert ytterdør

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

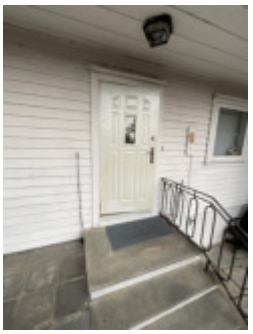
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



U.etg



1.etg

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige plater belagt med betongheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store skjevheter og svikt i området belagt med betongheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak og utbedringer må gjennomføres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

U.etasje:

Gulvene er belagt med flis, belegg og malt betong

Innvendige vegger er bekledd med malt puss, panel og flis

Himlinger består av tak ess og 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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er registrert god bruksslitasje på flere innvendige overflater, inkludert slitasje på maling, tapet og panel, samt lokale skader på flislagte områder. Enkelte fliser har bom (hulrom) og det ble observert fliser med sprekkdannelser/skader. Dette indikerer redusert vedheft, samt risiko for videre skadeutvikling.

Det ble registrert forekomst av muggsopp/svertesopp på innvendige vegger i kjeller. Dette indikerer høy luftfuktighet og/eller fuktgjennomslag fra grunnen eller tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres lokale utbedringer av løse fliser og utskifting av skadede fliser for å forhindre ytterligere følgeskader. Overflater med betydelig slitasje bør vurderes utbedret eller fornyet. Videre inspeksjon av områder med hulrom (bom) under fliser anbefales for å avklare omfanget av eventuelle skjulte skader.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktproblemet. Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen, herunder bedre ventilasjon, eventuell drenering og utbedring av veggoverflater for å fjerne soppangrep og forhindre videre utvikling.

Tilstandsrapport





TG 2 Overflater - 2

1.etasje:

Gulvene er belagt med parkett, belegg, laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med tapet, malt platekledning og flis.

Himlinger består av tak ess

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert generell god bruksslitasje på flere innvendige overflater.
Det ble observert lokale skjevheter i innvendige himlinger med malte Tak-ess-plater. Dette kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller utførelse ved montering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For øvrige overflater med god slitasje anbefales vedlikehold eller oppgradering avhengig av ønsket standard.

Forholdet vurderes normalt ikke som kritisk, men estetiske tiltak kan gjennomføres ved fremtidig oppussing eller rehabilitering. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres hvis skjevheter utvikler seg eller øker.

TG 2 Overflater - 3

Loft:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med malt strie, tapet og flis

Himlinger består av tak ess

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert generell god bruksslitasje på flere innvendige overflater.
Det ble observert lokale skjevheter i innvendige himlinger med malte Tak-ess-plater. Dette kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller utførelse ved montering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For øvrige overflater med god slitasje anbefales vedlikehold eller oppgradering avhengig av ønsket standard.

Forholdet vurderes normalt ikke som kritisk, men estetiske tiltak kan gjennomføres ved fremtidig oppussing eller rehabilitering. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres hvis skjevheter utvikler seg eller øker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen i 1.etasje.

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

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokalt er det registrert knirk

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

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

Det ble registrert indikasjoner på fuktvandring i støpt gulv mot grunn i overgang grunnmur/gulv i bod. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner uten tilfredsstillende fuktsikring, og kan føre til videre fuktproblemer og skadeutvikling.

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.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, omfang og konsekvens av fuktvandringen. Tiltak som etablering av bedre fuktsikring, drenering og forbedret ventilasjon bør vurderes for å forhindre følgeskader og redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

God slitasje på utvendig pipe

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utvendig må pipe utbedres

TG 3 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 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 36,7 %.
- 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.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av forhøyde fuktverdier samt feil oppbygging av påfort vegg mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må gjennomføres for å utbedre skader samt kartlegge omfang av en skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Innvendige trapper

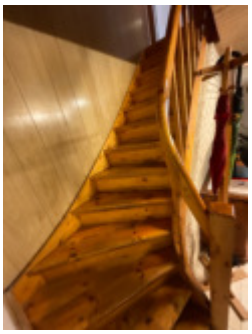
U.etasje:
Lukket heltre trapp med håndrekke på en side

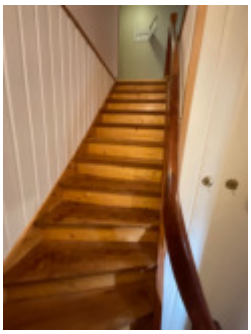
1.etasje:
Lukket heltre trapp med håndrekke på en side

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

Knirk i trapper

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

U.etasje:
Glatte dører innvendig i etasjen.

1.etasje:
Glatte og profilerte dører innvendig i etasjen.

Loft:
Glatte dører innvendig i etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på innvendige dører i boligen grunnet alder og lokal slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkel garasje med støpt gulv mot grunn, vegger i mur/betongkonstruksjoner og støpt dekke.

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktvandring og oppfukting i støpt betonggulv mot grunn.
Det er registrert fuktvandring i vegger av betong mot terreng.
Det er observert områder med muggsopp/svertesopp på veggoverflater, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning.
Garasjen har utilstrekkelig ventilasjon, noe som forsterker risikoen for videre fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av årsaken til fuktproblematikken, inkludert vurdering av dreneringsforhold rundt garasjen. Tiltak som utbedring av fuktsikring, etablering av bedre ventilasjon, drenering og eventuelt utvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen bør påregnes for å unngå ytterligere skadeutvikling. Lokale utbedringer kan være nødvendig.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 7,1 m2

Vaskerom med flis på gulvet, flis og malt puss på vegger og panel i himling.

Tilstandsrapport

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg

-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: Ukjent
-Dokumentasjon foreligger ikke
-Original støpejernssluk uten synlig membran

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

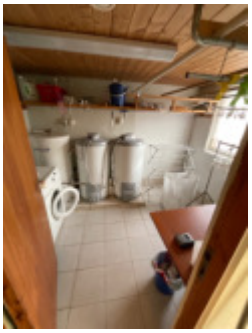
Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av en helhetsvurdering, som inkluderer følgende forhold:

Utettheter rundt sluk, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrenging og vannskader i underliggende konstruksjoner.
Alder og rustdannelse i støpejernssluk, som kan føre til svekket funksjonalitet og lekkasjer over tid.
Slitasje og elde på overflater og installasjoner, som indikerer at våtrommet har passert sin forventede levetid.
Utettheter i rørgjennomføringer, noe som kan medføre fuktskader og økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på disse faktorene anbefales en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, tetting av gjennomføringer og etablering av et forskriftsmessig tettesjikt for å sikre en trygg og varig løsning.

Kostnadsestimat: Over 300 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var ikke mulig å gjennomføre, da alle vegger er oppført i mur/betong konstruksjoner

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 2,1 m2

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

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og servant samt belyst speil.

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

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

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

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

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

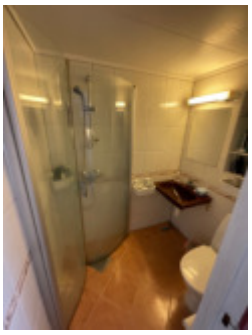
Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av en helhetsvurdering, som inkluderer følgende forhold:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran, sluk, eller andre tettesjikt på våtrommet.
Sluk og omkringliggende områder viser tydelige tegn på slitasje. Det kan ikke utelukkes at funksjonen til tettesjiktet rundt sluket er svekket, noe som øker risikoen for lekkasje over tid.
Overflater og fuger i våtrommet viser generell slitasje og alderspreg. Rommet vurderes å ha passert forventet levetid basert på alder og tilstand.
Det ble påvist muggsoppvekst på flere fuger og overflater. Dette er normalt tegn på dårlig ventilasjon, høy fuktbelastning over tid eller utilstrekkelig renhold og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales grundig rengjøring og behandling av områder med muggsopp. Ytterligere undersøkelser av sluk og membran anbefales, og oppgradering av tettesjiktet kan bli nødvendig. Våtrommet bør vurderes totalrehabilitert med utgangspunkt i alder, slitasjegrad og hygienisk standard. Tiltak for å forbedre ventilasjonen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidig soppvekst og fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Slik våtrommet fremstår, må det påregnes avvik/skader i de lukkede konstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,1 m2

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

Utstyr: Dusj, toalett og servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten 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 på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

1.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.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Mindre fall ble registrert ved måling fra terskel dør til sluk rist

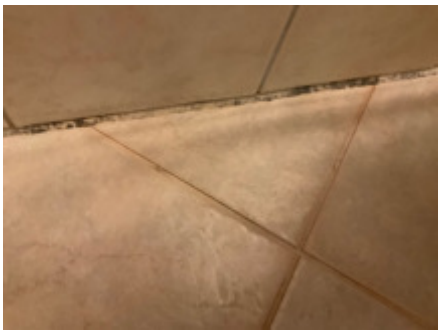
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK). Måling viser at gulvet har minimalt med fall, noe som kan føre til vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning.

Rørgjennomføringene er ikke utført på en fagmessig måte, og det er observert mangler i tetting rundt gjennomføringer. Dette kan føre til lekkasjer og fuktinntrengning, noe som er kritisk i våtrom. Tetting rundt rørgjennomføringer skal være i henhold til gjeldende standarder og forskrifter, inkludert bruk av riktig mansjett og vanntett membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet har vært regelmessig benyttet siden oppussingstidspunktet, uten at eier har opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer.
På grunn av de registrerte forholdene anbefales rommet brukt med varsomhet frem til nødvendige utbedringer er gjennomført. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes for å sikre langvarig og sikker funksjon, samt for å forebygge eventuelle fremtidige skader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Tilstandsrapport

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:

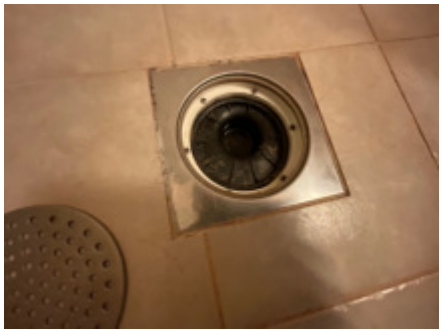
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, toalett og servant samt belyst speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjsonen er plassert i nærhet til innvendig dør. Denne plasseringen gir økt risiko for direkte vannsprut på døren og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktpåvirkning og fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av tilfredsstillende skjerming eller tiltak for å redusere fuktbelastningen på døren og tilstøtende konstruksjoner. Alternativ plassering eller justering av dusjsone bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegger. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Areal: 5 m2

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

Utstyr: Badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-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 på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

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

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

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall fra terskel dør til slukrist ble kontrollert. Noe begrenset kontroll, grunnet alder

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK). Måling viser at gulvet har minimalt med fall, noe som kan føre til vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet har vært regelmessig benyttet siden oppussingstidspunktet, uten at eier har opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer.
På grunn av de registrerte forholdene anbefales rommet brukt med varsomhet frem til nødvendige utbedringer er gjennomført. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes for å sikre langvarig og sikker funksjon, samt for å forebygge eventuelle fremtidige skader.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

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. 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.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegger. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 6 m2

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

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

Tilstandsrapport

-Dokumentasjon foreligger ikke

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

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

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

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

LOFT > 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 mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK). Måling viser at gulvet har minimalt med fall, noe som kan føre til vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet har vært regelmessig benyttet siden oppussingstidspunktet, uten at eier har opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer.
På grunn av de registrerte forholdene anbefales rommet brukt med varsomhet frem til nødvendige utbedringer er gjennomført. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes for å sikre langvarig og sikker funksjon, samt for å forebygge eventuelle fremtidige skader.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

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.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.
Opplag for vaskemaskin

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i gang, 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 9,1 %.
- 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.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

U.etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

Tilstandsrapport

-Platetopp
-Stekeovn

Opplegg for:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt:
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:

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

Merk;
Kjøkken har opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke godkjent som våtrom, da det mangler sluk. Dette innebærer at rommet ikke oppfyller de kravene som stilles for våtrom med hensyn til vann- og fuktsikring, og det kan medføre risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å vurdere nødvendige tiltak for å sikre korrekt håndtering av vannavløp og eventuelt vurdere om rommet bør innredes som våtrom for å oppfylle gjeldende forskrifter eller flytte vaskemaskin til et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Det anbefales å vurdere nødvendige tiltak for å sikre korrekt håndtering av vannavløp og eventuelt vurdere om rommet bør innredes som våtrom for å oppfylle gjeldende forskrifter. Eller flytte vaskemaskin til et våtrom



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1.etasje:

Areal: 11,5 m2

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med heltre fronter fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt:NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
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:
• Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Loft:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn

Opplegg for:
-Kjøleskap

Tilstandsrapport

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
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:
• Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.





LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

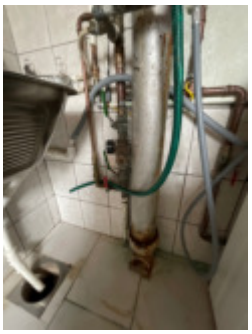
Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerom

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Lokalt noe avløp i plast

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

U.etasje:
Naturlig avtrekk

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

2-stk Høiax varmtvannsbereder på 198L er montert på vaskerommet

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

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



TG 2 Varmtvannstank - 2

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2003 er montert på vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker



TG 2 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.

Tilstandsrapport

U.etasje:

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Overspenningsvern
-Jordfeilautomatsikring

Kursfortegnelse: JA, men ikke oppdatert

Loft:
-Automatsikringer

Kursfortegnelse: JA, men ikke oppdatert

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført El arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. El anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja på arbeider utført i 2024. Ref bilder

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

    For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.









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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

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

Boligen har et eldre dreneringssystem som viser tydelige tegn på svikt. Denne svikten har medført vanninntrenging og fuktproblemer i deler av kjelleren, spesielt i områder nær grunnmur og fundament. Tilstanden til dreneringen er derfor en avgjørende faktor for hvordan kjelleren kan benyttes på en sikker måte.

I de deler av kjelleren som benyttes som bodareal, vil det være lettere å overvåke og håndtere tilstanden i veggene mot grunnmuren. Med et begrenset formål som lagring vil eventuelle tegn på fukt eller alvorlig svikt i dreneringen kunne oppdages og håndteres tidlig, uten store konsekvenser for bygningens struktur eller innemiljø.

Der hvor kjelleren benyttes til boligformål, vil risikoen øke betraktelig dersom dreneringssystemet ikke blir utbedret. Uten tilstrekkelig drenering vil det være stor fare for fuktproblemer, som kan påvirke både bygningsmaterialene og innemiljøet. Dette har ført til strukturelle skader, unormale fuktverdier på vegger mot grunn, muggvekst og dårlig luftkvalitet, som vil ha negativ innvirkning på helse og komfort for de som oppholder seg i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales derfor å utbedre dreneringssystemet.
Uten en grundig utbedring vil bruken av kjelleren til boligformål innebære en betydelig risiko for fukt- og vannskader, som kan få langvarige konsekvenser for både bygningens tilstand og beboernes helse.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner på antatt faste masser av sprengstein/fjell.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert riss og generell utvendig slitasje på grunnmuren. Rissene kan skyldes aldersrelaterte bevegelser, setninger, eller værpåkjenning over tid. Slitasjen medfører økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning av murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Grunnmuren bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak, omfang og betydning av rissene. Lokale reparasjoner og overflatebehandling anbefales for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren er utført i støpt betong/murkonstruksjon med natursteinsoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at muren mangler tilfredsstillende fallsikring. Dette representerer en sikkerhetsrisiko ved ferdsel og opphold på oversiden av muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig fallsikring i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta personsikkerheten ved muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå og har noe naturtomt

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.





Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje m/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen har støpt betonggulv mot grunn, yttervegger i betong og bindingsverk med utvendig trekledning. Flatt tak er tekket med sveisepapp.
Garasjen er utstyrt med elektrisk leddet garasjeport, heltre ytterdør med glassfelt samt vinduer med malte trekarmer. Bygningsdelen har god slitasjegrad i forhold til alder. Flere bygningsdeler er ikke ferdigstilt. Utvendig har garasjen stor slitasjeegrad. Dette gjelder kledning, dører, vinduer, tak og dekkbord.

Det ble under befaring registrert lekkasje fra yttertekking. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes for å lokalisere lekkasjen, samt utbedre forholdet.
Det er mulig med direkte adkomst til takflaten. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen mangler fallsikring. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved inspeksjon og vedlikehold. Det anbefales å etablere nødvendig sikringstiltak i tråd med gjeldende forskrifter.

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

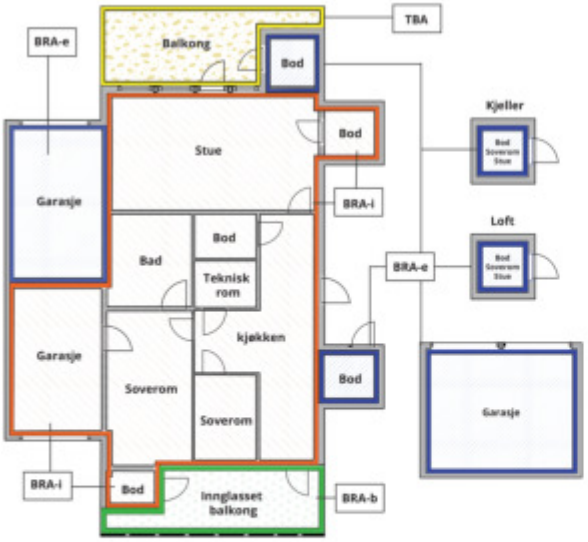
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	79	22		101	
1.etasje	119			119	
Loft	75			75	
SUM	**273**	**22**			
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vaskerom, Entré, Kjøkken, Bad, Stue, Gang m/trapp, Bod, Bod 2, Bod 3		
1.etasje	Entré, Kontor, Trapperom, Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue, Bad 2		
Loft	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i entre er 2,14m

Entre 4,9 m2
Vaskerom 7,1 m2
Kjøkken 7,9 m2
Stue 24,1 m2
Gang m/trapp 6,9 m2
Bod 8,2 m2
Bod 6,7 m2
Bod 6,6 m2
Bad 2,1 m2

Garasje m/utvendig tilkomst 22,3 m2

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,44m

Stue 44 m2
Kjøkken 11,5 m2
Hall 11,8 m2
Kontor 5,8 m2
Entre 2,2 m2
Trapperom 2,6 m2
Bad 2,1 m2
Soverom 7 m2
Soverom 9,6 m2
Soverom 13,1 m2
Bad 5 m2

Loft:

Takhøyde til vaterhimling i stuen er 2,27m

Stue 18 m2
Kjøkken 11,7 m2
Hall m/trapp 5,8 m2
Soverom 14,5 m2
Bad/vaskerom 6 m2
Soverom 16,2 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

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, skråvegger, 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

Kommentar:

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmannen kan ikke påvise sekundær rømningsvei fra øverste etasje

Garasje m/bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje m/bod	

Kommentar

Arealer oppmålt med håndholdt laser

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)**
Enebolig	251	44
Garasje m/bod	0	42

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Winnie Ho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	205		0	952 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Åstveitskogen 4C, 5113 TERTNES

Hjemmelshaver
Winnie Ho

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	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HT5326

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250024

Selger 1 navn
Winnie Ho

Gateadresse
Åstveitskogen 4C

Poststed	Postnr
Tertnes	5113

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 boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92949392

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

Document reference: 136250024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forrige eiere har oppgradert bad i 2. og 3.etg.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til detaljer

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring i loft. Kjenner ikke til detaljer

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: Installert el-billader

Arbeid utført av: Elektro eksperten AS

Filer

Faktura-1049.pdf

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

Beskrivelse: Sluttkontroll av Elektro eksperten AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert juli 2024 av Elektro eksperten AS

Document reference: 136250024

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

Beskrivelse: Byttet 2 vinduer i 2024, vennetjenester av faglærte.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tørkeloft omgjort til oppholdsrom i regi av forrige eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

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

Document reference: 136250024

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250024

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Winnie Ho	fa32b633b4071fde480a7ca62bdcf9a986e8fa3c	24.03.2025 16:33:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250024

- 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

BYGGEANMELDELSE VÅNINGSHUS

Gjeldende servitutter:

Hinde den 5/2 1962

Siv. ing. Olav Toft — Olav Toft

anmelder. byggherre.

Adresse: Nyhaugvegen 8 Hinde Adresse:

Vert avgjort seinare.

ansvarshavende.

Adresse:

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord, Bl. 672. 7-61.

ÅSANE BYGNINGSRÅD
J.nr. 62 2. 19. - 07

GODKJEND
- 3 MAI 1962
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Åsane

109/205

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. gr.nr. 109 b.nr. 143 av skyld 0.15 gate-nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 125 000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	854,8	m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg	125	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])	125	m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 1, 2, 3, 4 og 5

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) Fjell eller fundamentsolar.
Eftersom dei har rökt efter dem huset til å stå på fjell med ein fjellar i prostfri djupn.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Hovudkloakk av Åsane kommune!!? Fordelingane frå vegskiftet: hovud-Tertnesveg kostar vi sjølve og forbudet er i gang med det.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Sjå reguleringskartet.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) Sjå vedlagte kvitteringar på dei sende rekomanderte brev.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Sjå reguleringskartet

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.) ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
ingen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Lysgrav for 2 kjellarvindaugo
Sjå teikn nr. 2.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 5m og 6m
Sjå elles planen som viser kvar plasseringa som er godkjent av kommunen.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Lett bindingsverk av tre

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
10 mm naturalullmatter mellom bjelkar og golv. Vegg og standarar.

§ 87. Takdekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Raude norske teglsteinspanner.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
80 cm breide
Sjå teikn. nr. 5

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)
Pipe og omn.
Sjå elles teikn.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
Sjå teikningane

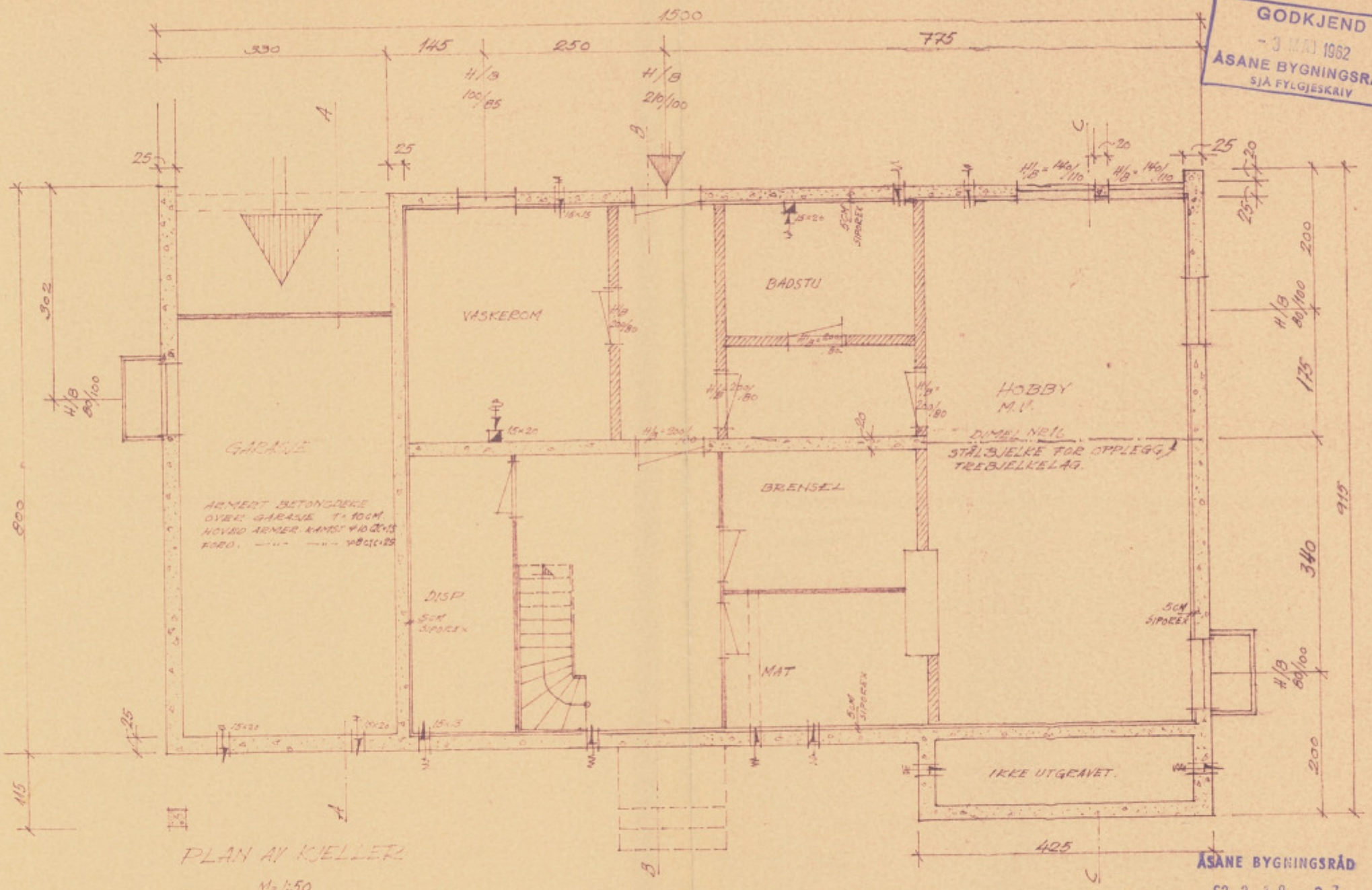
§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Sjå teikn.

§ 109. Klosetter:
1 stk

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:
Eg vonar at de vil sjå velviljugt på denne søknaden. De har — etter mi meining vore mykje vanskar for oss, så eg vonar eg får høyre frå Dykk snarast.

ORIGINALE TEGNINGER 1962



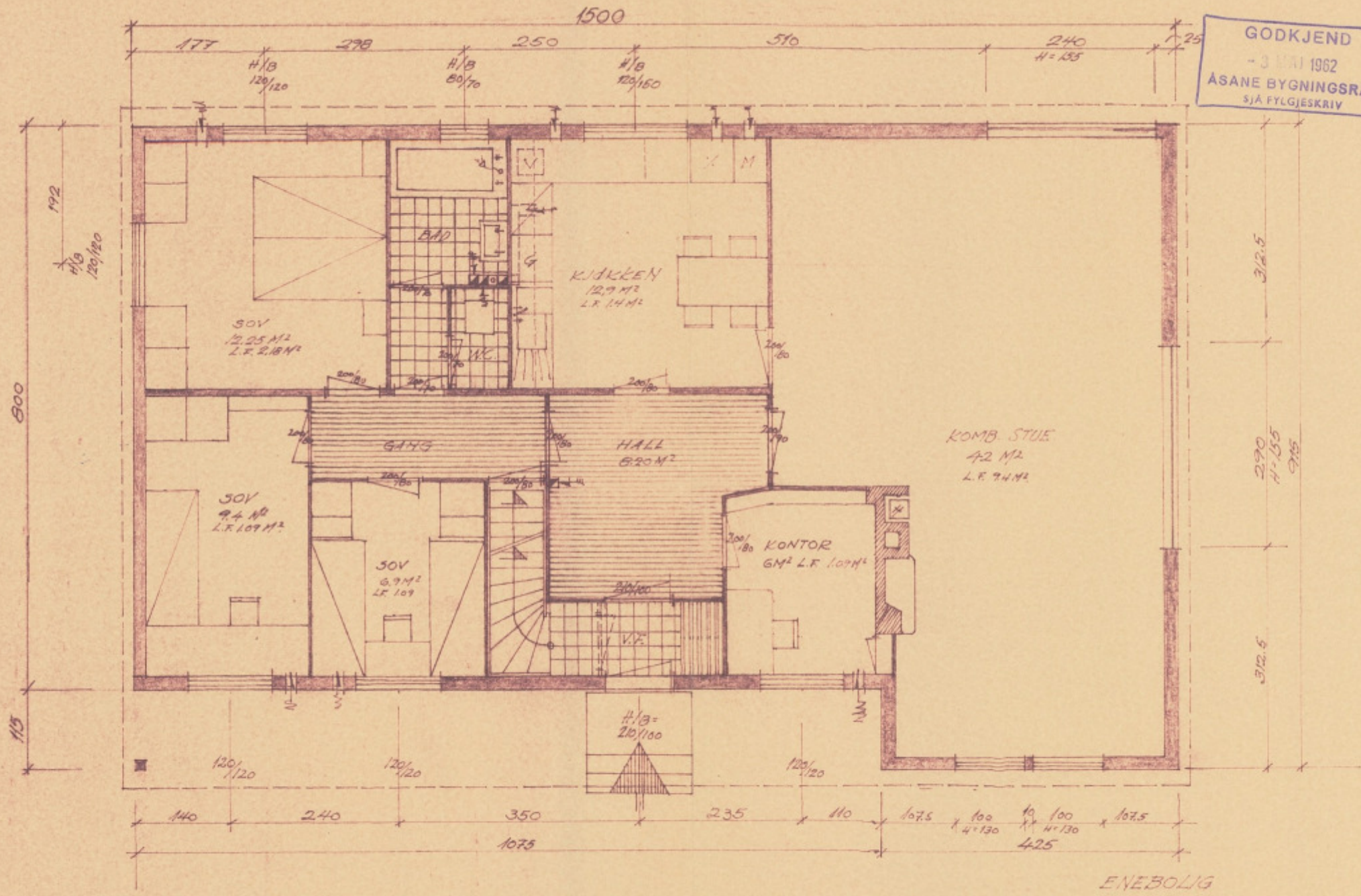
PLAN AV KJELLER

M=1:50

GODKJEND
- 3 MAI 1962
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 2 19 - 07

EINEBOLIG
FOR
KIRSTEN OG OLAV TOFT
TEGNING NR 2
BERGEN, 2.2.62. A.RØSDAL.



GODKJEND
- 3 MAI 1962
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV

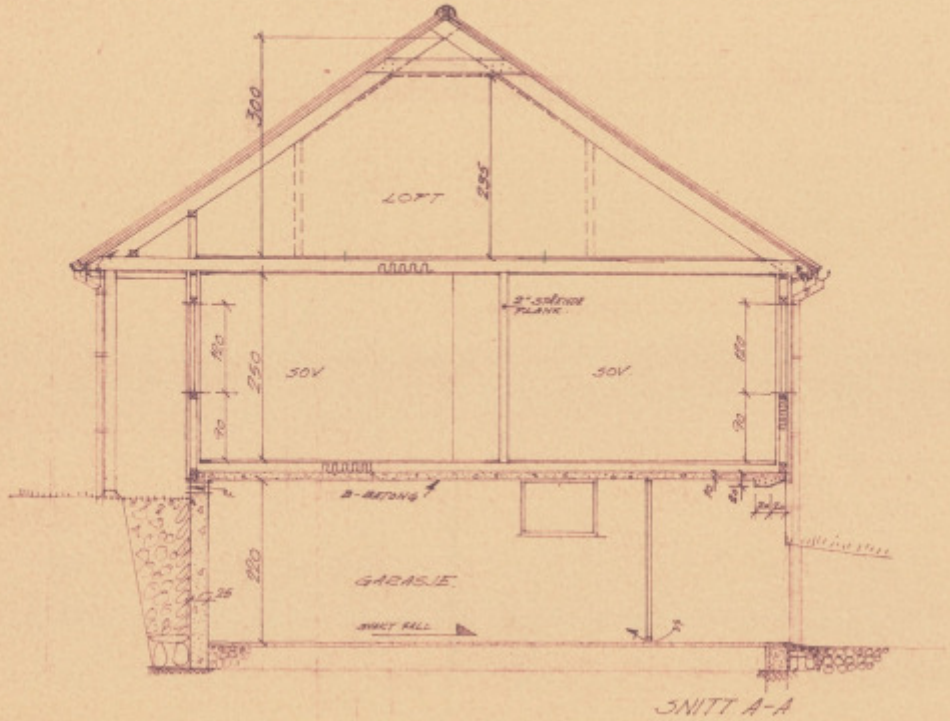
PLAN AV 1. ETASJE
1:50

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 2 19. - 07

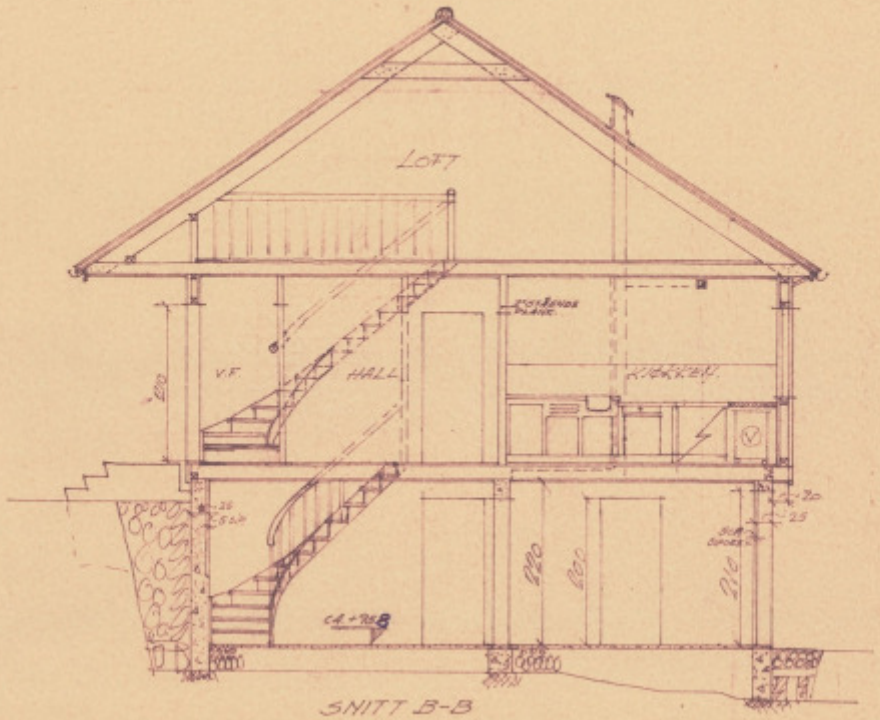
ENEBOLIG
FOR
LIRSTEN OG OLAV TOFT

TEGNING NR 3

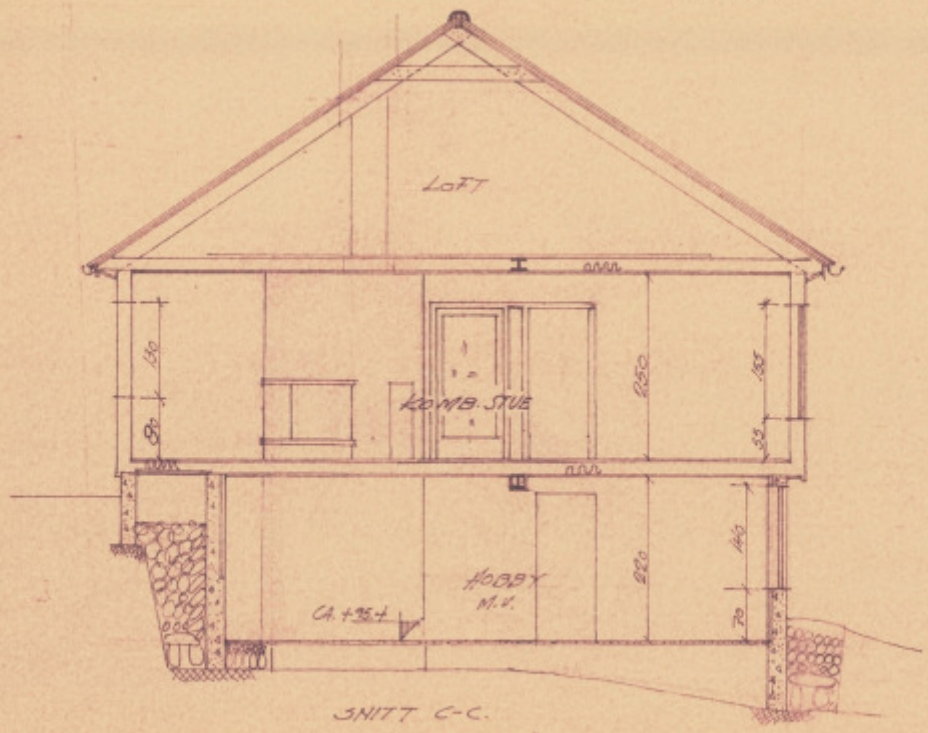
BERGEN 2.2.62. ARKITEKT



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C.

GODKJEND
- 3 MAI 1962
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FELGJESKRIV

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 2 19 - 07

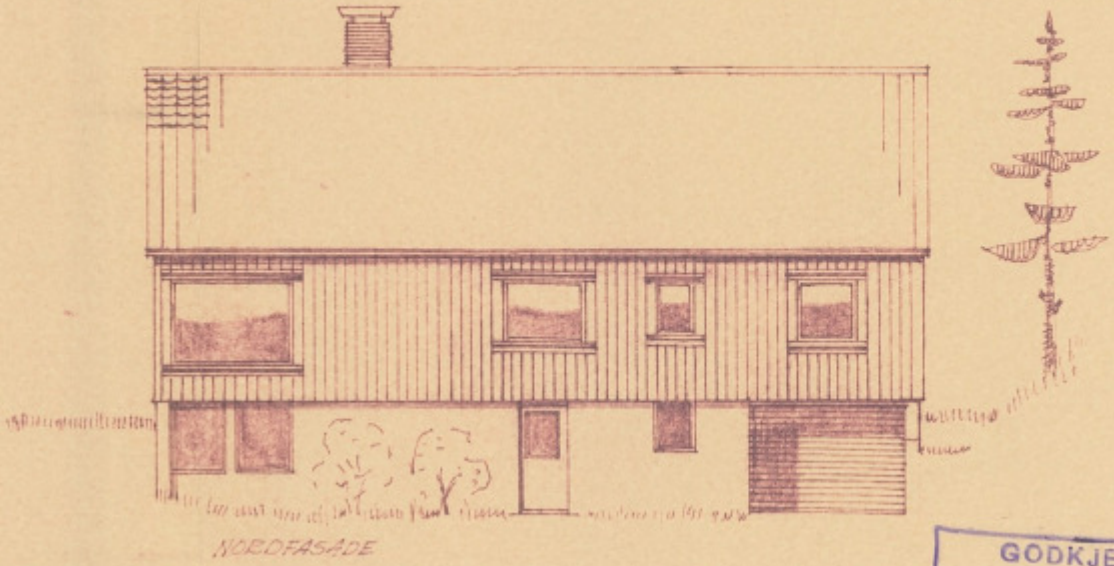
ENEBOLIG
FOR
KÅRSTEN OG OLAV TOFT.
SNITT M= 1:50
TEGNING NR. 4

SKAGEN, 2.2.62. A. RØSDAL.

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 2. 19. - 07



ØSTFASADE

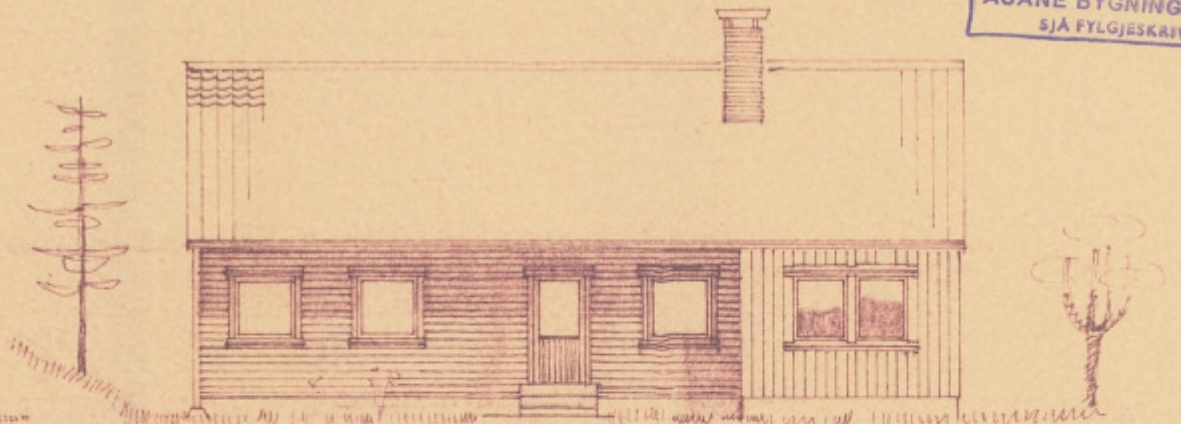


NORDFASADE

GODKJEND
- 3 MAI 1962
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJÅ FYLGJESKRIV



VESTFASADE



SYDFASADE

ENEBOLIG
FOR
KIRSTEN OG OLAV TOFT
FASADER M: 1:100
TEGNING NR 5
Bergen, 2.2.62 A. Eskeland

FERDIGMELDING GARASJE/CARPORT

Heiming Ho og Yuping Li
Tertnesveien 14
5113 TERTNES

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200800528 6 ROJA	NYBY-5210	25.05.2009

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom	:	Gnr 209 Bnr 205
Tiltakets adresse	:	Tertnesveien 14
Tiltakets art	:	Nybygg garasje / carport
Tiltakshaver	:	Heiming Ho og Yuping Li

Det vises til Deres underretning mottatt 19.05.09 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200800528.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Ronny Jakobsen
saksbehandler

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/205/0/0
Utlistet 28. mars 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
261861418	Grunneiendom	0	Ja	952,2 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
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.1965		26,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50710000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1, ÅSTVEIT	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.05.1967		11,3 %

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	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	50,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
6960016	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 184 MFL., TERTNES VIDEREGÅENDE SKOLE	3	201533198
50310100	30	ÅSANE. TERTNES PARKANLEGG VED IDRETTSBANEN	3	-
17600000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 865 OG GNR 209 BNR 285, TERTNESVEIEN 24, ÅSTVEIT STADION	3	200309941
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3	202220563

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/200	300803502	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	05.05.2020	202008810

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 28. mars 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

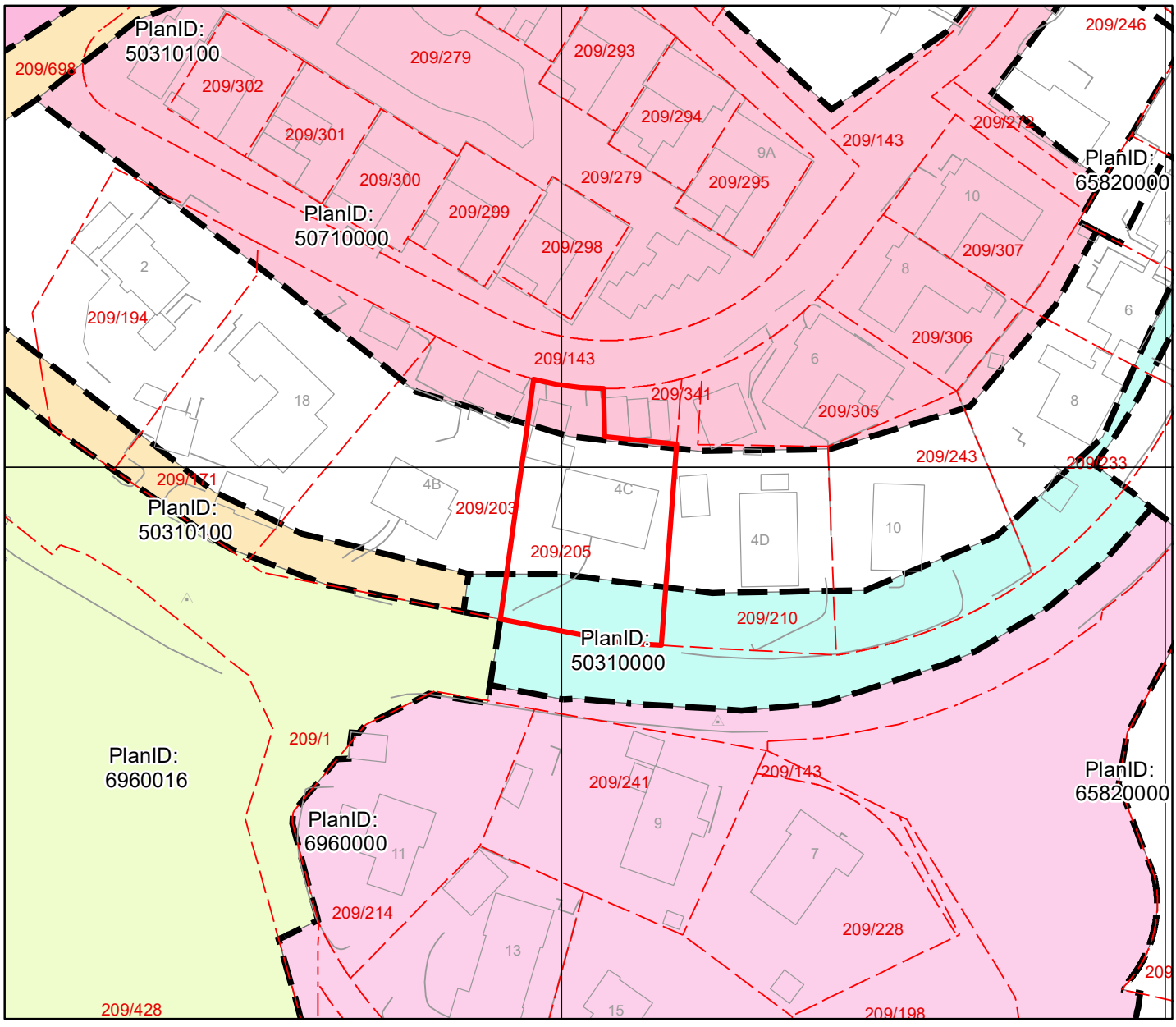
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/205/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Åstveitskogen 4C

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:
50310000, 50710000, 6960016

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

Eiendomsmarkering



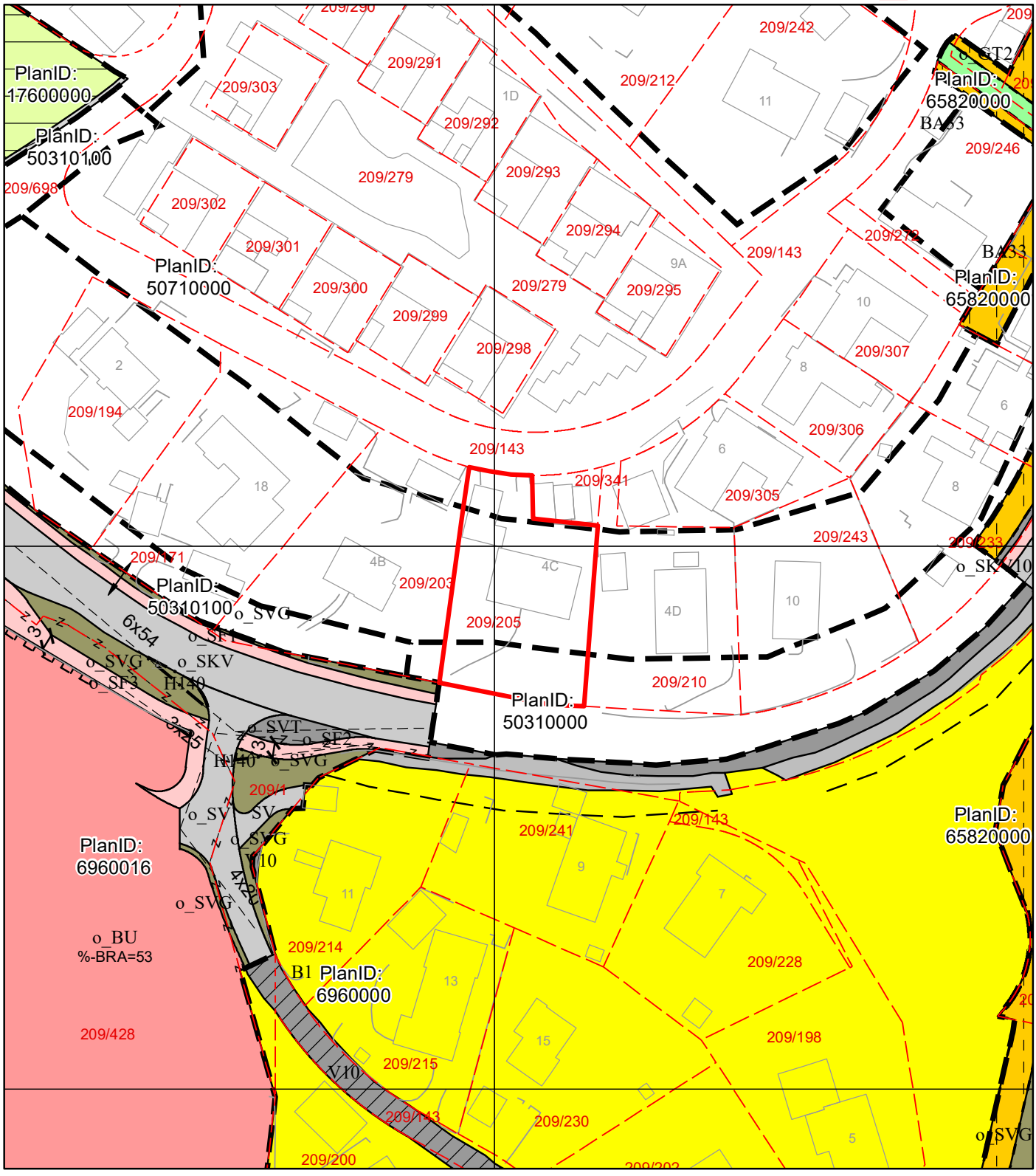
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/205/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Åstveitskogen 4C

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1162 - Undervisning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

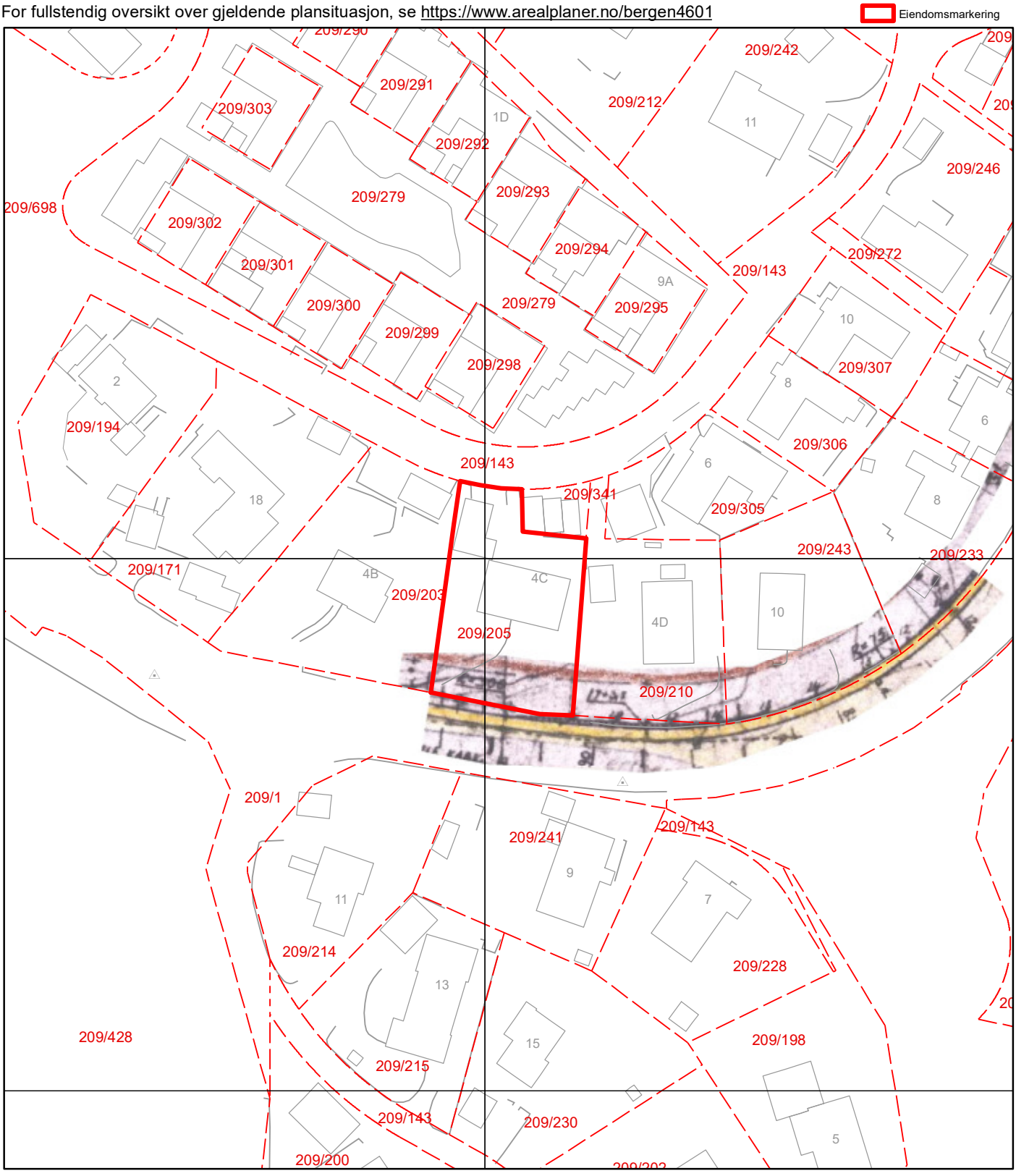
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/205/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Åstveitskogen 4C

N

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



ÅSANE BYGNINGSRÅD
65 2. 0 3. - 0 2

J.nr. 343/65 D
AS/AN

Oslo, 25.januar 1965

REGULERING AV TERTNESVEGEN OG EIN DEL AV MARVIKVEGEN, ÅSANE KOMMUNE

I medhald av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av I DAG til fylkesmannen i Hordaland stadfest nemnde regulering.

Reguleringa er teikna inn på dette kart såleis som vedteke av kommunestyret i møte den 2o.mai 1964.

Byggn.kontorets kontroll-l.nr.
42 165

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

V 31

TERTNES - MORVIKVEGEN.

MÅL=1:1000

GR.NR. 86. TERTNES. GR.NR. 109. ÅSTVEIT.

I ÅSANE KOMM. REGUL.VESEN.
EIDSVÅG, 1. OKT. 1965.

REGUL. SJEF.

RETTA 7/2-1964.
(VEGSKYLD V/TERTNES MØBELFABRIKK)

BLAD. 1.

PROSJ. VEG.

PLANENS BEGRENSING

Reguleringsplan på grunnen

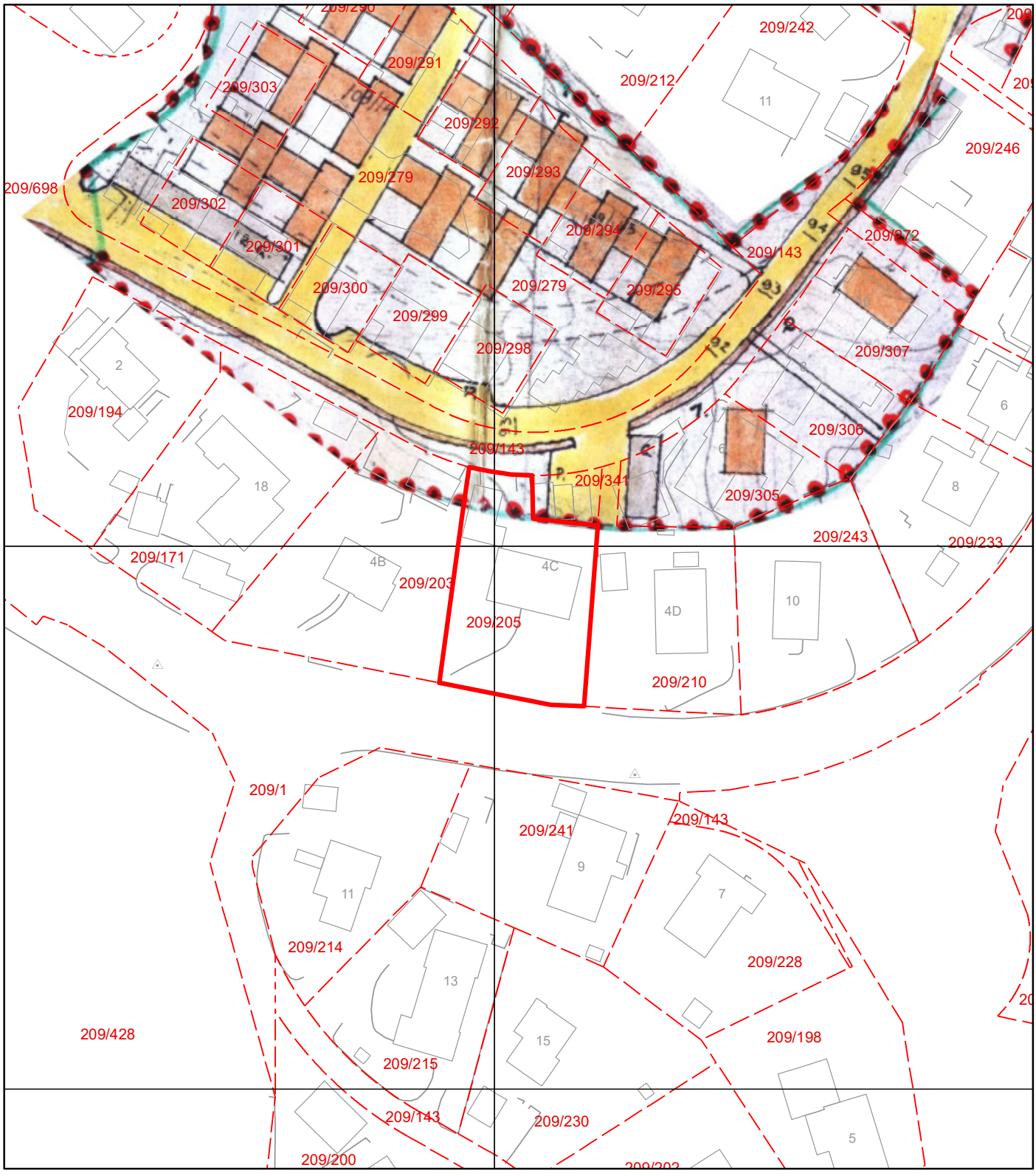
Arealplan-ID: 50710000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/205/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Åstveitskogen 4C

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



ÅSANE 11000

MYRI

Konstruert av Widerøes Flyveselskap og Polarfly A/S
avtl. Fotogrammetrisk på grunnlag av fotogrammer
opptatt mai 1951

VEDTATT REGULERINGSGRENSE

OMRÅDETS BEGRENSING

TOMTEGRENSE

OMRÅDE BELAGT M. KLAUSUL OM TORVRETTIGHET

33 ENEBOLIGER
18 ATRIUMHUS
31 REKKEHUS

Reguleringsgrense mot øst foreslått av Vegdirektoratet

REGULERING AV GR. 109 · BR. 1 "ÅSTVEIT"

MÅL 1:1000

BERGEN 10-12-1964

GIVIND MAURSETH · ARK. MNAL.

R.5.71

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

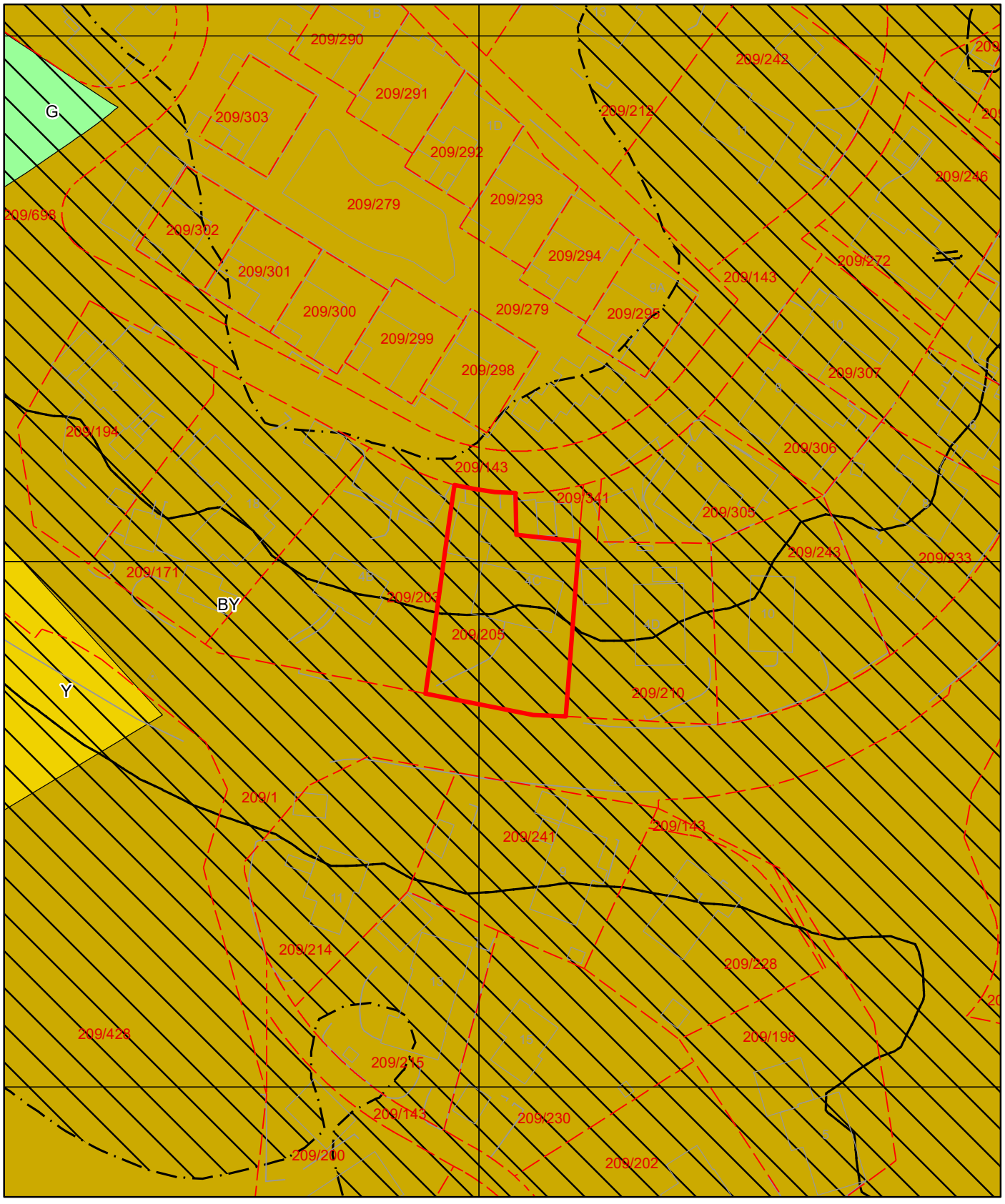
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/205/0/0
Adresse: Åstveitskogen 4C

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

KOM. AVG. SKATT - FAKTURASPESIFIKASJON

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 120/3005395/136-25-0024 Ã stveitskogen 4C
Ordrenummer: 8409420

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00209-0205-0000-000
Eiendommens adresse	Åstveitskogen 4C
Eier	Winnie Ho , Åstveitskogen 4 C , 5113 TERTNES N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3389365KR	0.0026	8 812,00	2 203,00
Abonnementsgebyr vann	273m2	7.71	2 104,83	518,99
Stipulert mengde vann	355m3	11.44	4 061,20	1 001,39
Abonnementsgebyr avløp	273m2	10.62	2 899,26	714,88
Stipulert mengde avløp	355m3	15.64	5 552,20	1 369,03
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	463	115,75	115,75
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total eksl. mva			29 485,54	7 408,12

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BASISKART

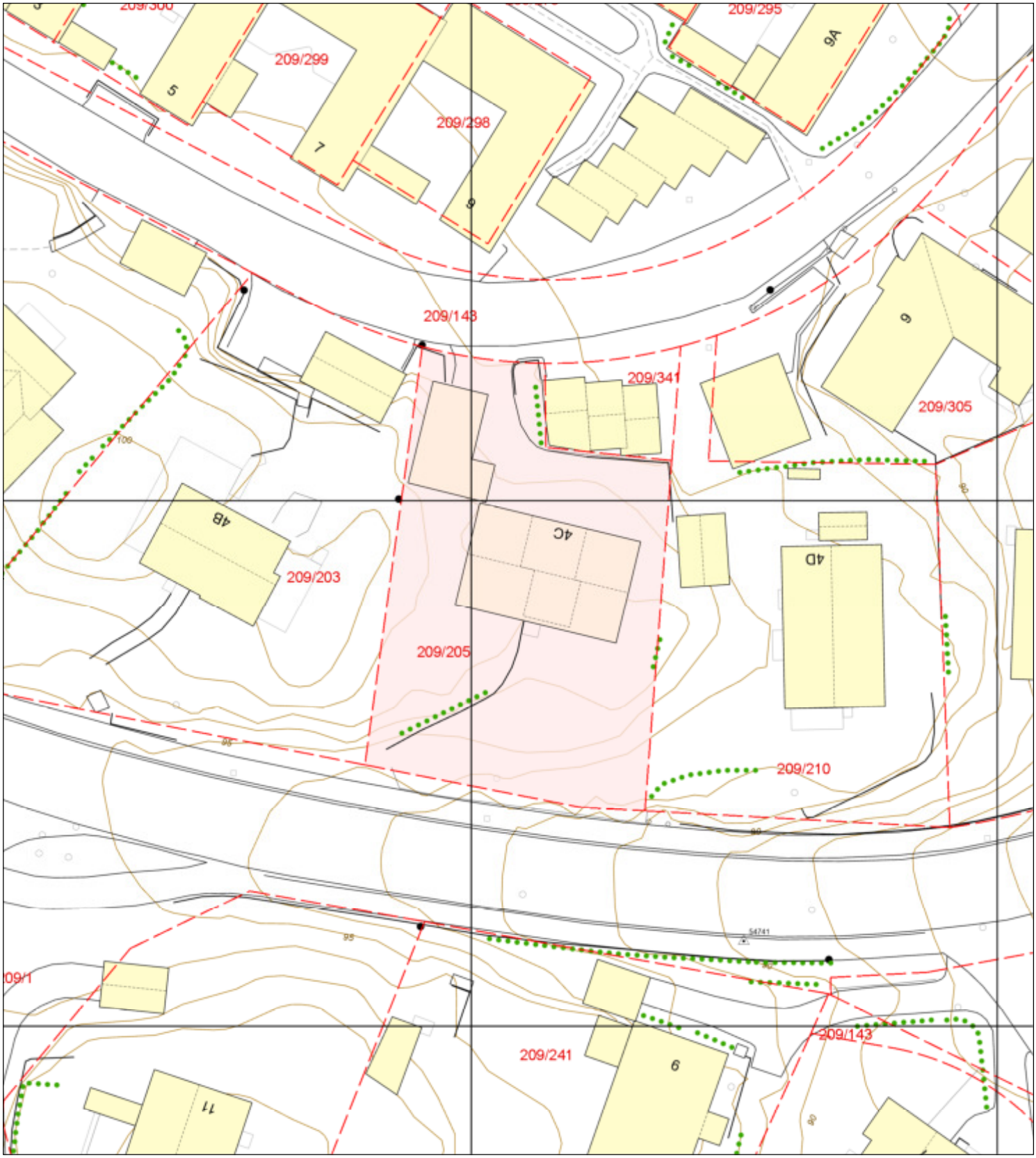
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/205/0/0
Adresse: Åstveitskogen 4C, 5113 TERTNES

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åstveitskogen 4C
Gnr. 209 Bnr. 205 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0024

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 41 64 81 21

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater