GLASSKARET 47

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Reguleringsplan
Basiskart
Kommunale avgifter
Vegstatuskart
Midlertidig brukstillatelse
Byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel
Glasskaret 47, 5106 ØVRE ERVIK
BERGEN kommune
gnr. 209, bnr. 667

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2250 **Referansenummer:** SJ3962

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over tre plan med integrert garasje, bygget i 2004.
Sør/vestvendt terrasse på 59,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Vestvendt balkong på 4,5 m² med utgang fra soverom.
Tilhørende anneks på eiendommen, bygget i 2004.
Utleiedel i u-etg (2 roms leilighet på 65 m²). Utleiedel er utleid for kr 11.000,- pr mnd.

Eiendommen ble etablert 16.02.2004 og har gnr. 209 og bnr. 667 i Bergen Kommune. I 2004 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Eneboligen er registrert som "Enebolig m/hybel/sokkelleilighet" i eiendomsregisteret og har to boenheter, U0101 og H0101. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i slutten av 2017 og overtok i 2018, tinglysningsdato: 06.02.2018. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp, både av tidligere eier og av nåværende eiere. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen er 21 år. Det er ingen store utskiftninger som må påregnes utvendig med med det første (kledning/vinduer/tak), men etterhvert bør det foretas oppgraderinger/ev. utskiftninger v/ behov. Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2004 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

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

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende villmarkspanel. Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/beiset.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt tredør med felt av cotswoldglass.
Terrassedør/balkongdør: Hvite tredører med felt av isolerglass.
Ytterdør bod: Hvit tredør.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpner.

Vinduene er fra byggeår. Ny ytterdør i utleiedel i 2017 (produksjonsår: 2015). Øvrige dører og garasjeport er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser, skiferfliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, stående villmarkspanel.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i hoved-etg i 2017.
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken, gang, soverom og bod i utleiedel i 2020.
- Alle vegger + tak i utleiedel ble malt i 2020.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2018 og 2021/2022 i hoveddel.

Annet:
- Garderobeskap i entre/gang/trapperom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap på soverom i utleiedel.
- Garderobeskap i entre i utleiedel.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom i loft-etg.

Innvendig trapp:
Malt furutrapp med åpne trinn.
Det er håndlist på vegger og barnesikringslist mellom trinnene.

Trappen er fra byggeår. Trappetrinn er malt i 2025.

Innvendige dører:
Formpressete slette/profilerte dørblad.
Skyvedør med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 5,6 m². Vaskeromsnisje: 1,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel/panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, hyller.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Ny baderomsinnredning m/servant og speil m/belysning i 2017 og nytt dusjkabinett ble montert i 2020. Vaskeromsnisje er i tilknytning til bad og er vurdert sammen med badet.

Bad loft-etg. Areal: 3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Nytt dusjkabinett ble montert i 2020.

Bad u-etg. Areal: 8,5 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning m/servant og speil m/belysning ble montert i 2020.

KJØKKEN Gå til side

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 40,5 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite heltre fronter. To glassfronter.
Malt heltre benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Skiferfliser over benkeplate.

- Stekeovn (Electrolux). Fra 2017.
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent). Fra 2017.
- Microbølgeovn (Senz).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Side by side kjøleskap/frys og vann/isbitmaskin (Whirlpool).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Benkeplate ble malt og ny vask ble montert i 2020.

U-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Whirlpool).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Samsung).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i begge rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad i utleiedel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2003. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i vaskeromsnisje i hoveddel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2003. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Hoveddel:
Hoveddel har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i bod med utvendig adkomst. Type: Genvex. Fra byggeår.

Utleiedel:
Bad i utleiedel har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i grunnmur i entre og ellers kun luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod med utvendig adkomst (for hoveddel).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Hovedsikring på 3 x 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 15 stk.

Sikringsskap i gang i utleiedel (for utleiedel).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Inntaksikring på 63 ampere. Hovedsikring på 3 x 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.

Nye strømmålere i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i alle rom i hoveddel, samt utvendig i gesims/overbygd del. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Spotlights er av type halogen. Flere spotlights er skiftet til led pærer/led spotlights.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, gang, stue/kjøkken og bad i utleiedel.
Varmekabler i entre/gang/trapperom og på begge bad i hoveddel.

Sentralstøvsuger:
Hoveddel har sentralstøvsuger med to uttak + smuleavsug på kjøkken. Motor/beholder i bod med utvendig adkomst. Type: Beam.

Beskrivelse av eiendommen

Fra byggeår.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon utenfor garasje. Type: Centech. Fra 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to biloppstillingsplasser i garasje.
Lekehytte med gulvareal på 3,2 m² medfølger v/salg (ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel

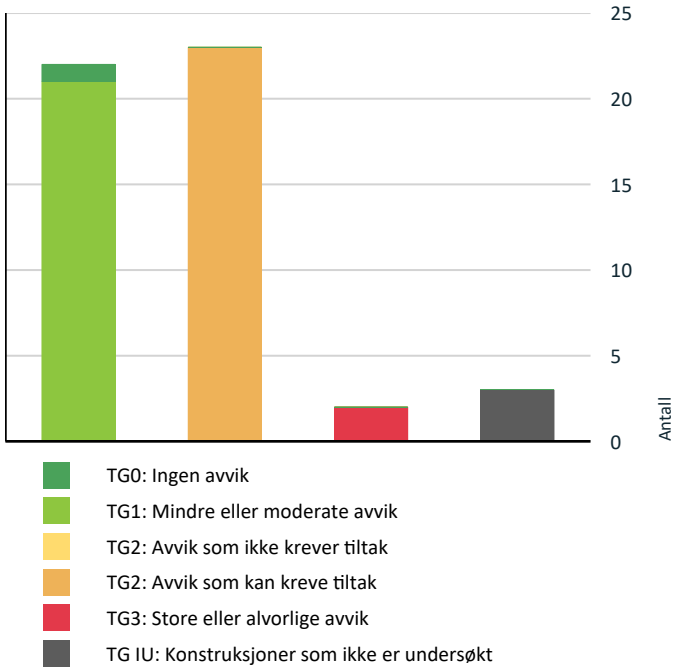
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

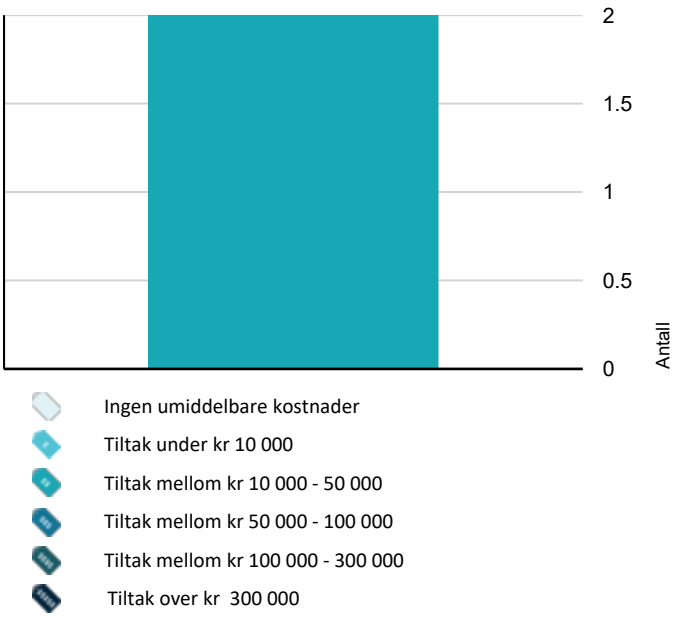
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Bad (8,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vestvendt balkong med utgang fra soverom.** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Gulvfliser i entre utleiedel	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innerdører - påpekte punkter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (8,5 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (8,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (8,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,6 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,6 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft-etg > Bad (3 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
2004

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

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

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje og lokal råte noen steder i vindskibord/dekkbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindskibord og dekkbord med lokal råte bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Slitasje/oppsprukket trevirke på dekkbord.



Råte i deler av vindskibord mot bakside.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår.

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

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

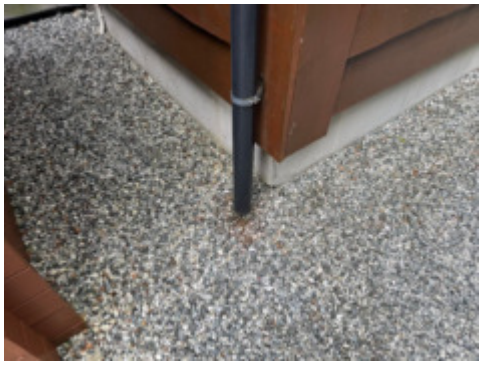
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder de fleste nedløp).

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende villmarkspanel.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/beiset.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.



Synlig musebånd bak nederste kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

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

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluke i knevegg.
Gode oppbevaringsmuligheter.



Utskjæring i taksperr pga. ventilasjonsaggregat. Ikke tegn til nedbøying i taket pga. dette.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Mrk.
Flere håndtak er trege og bør smøres. Ett vindushåndtak i stue i utleiedel er knekt (TG 2).



Knekt håndtak på stuevindu i utleiedel.



Noe malingsslitt på ett soveromsvindu i loft-etg. Nevnte vindu bør vedlikeholdes/males på utsiden.

TG 1 Dører

Ytterdør u-etg: Hvit dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt tredør med felt av cotswoldglass.
Terrassedør/balkongdør: Hvite tredører med felt av isolerglass.
Ytterdør bod: Hvit tredør.
Garasjeport: Leddet garasjeport med el.åpner.

Ny ytterdør i utleiedel i 2017 (produksjonsår: 2015). Øvrige dører og garasjeport er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Vestvendt balkong med utgang fra soverom.

Vestvendt balkong på 4,5 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående villmarkspanel og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er råteskader i enkelte stående villmarkspanelbord på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig trevirke på rekkverk med lokal råte bør skiftes. Det bør monteres trykkimpregnert materiale på rekkverk i stedet, da det har lenger levetid.



Balkong med utgang fra soverom.



Råte i nedre del av rekkverk.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vestvendt terrasse på 59,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Hoveddel av terrasse har plasstøpt betongdekke (formstøp).
Rekkverk av stående villmarkspanel og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m - 1,03 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk har skjevheter. Det er fuktskjolder og forhøyede fuktverdier ble registrert i garasjehimling (underside av terrasse). Ved store nedbørsmengder har eier noen ganger opplevd litt vanninnsig (lite område over skap). Det er råteskader flere steder i villmarkspanelbord på rekkverk. Det er lokal råte i nedre del av søyle under terrasse.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av tettesjiikt på terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendig trevirke på rekkverk med lokal råte bør skiftes. Det bør monteres trykkimpregnert materiale på rekkverk i stedet, da det har lenger levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hoveddel av terrasse.



Fuktmerker i garasjedel.



Forhøyede fuktverdier på underside av terrasse.



Råte i nedre del av rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser, skiferfliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel, stående villmarkspanel.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Mrk. Det er noe hullyd i gulvfliser i entre/gang/trapperom. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i hoved-etg i 2017.
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken, gang, soverom og bod i utleiedel i 2020.
- Alle vegger + tak i utleiedel ble malt i 2020.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2018 og 2021/2022 i hoveddel.

Annet:
- Garderobeskap i entre/gang/trapperom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap på soverom i utleiedel.
- Garderobeskap i entre i utleiedel.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom i loft-etg.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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


Synlig gipshjørne i stue/kjøkken i utleiedel. Bør lokal utbedres v/ behov.


Slitasje/striper i parkett på soverom i loft-etg. Må anses å være normal slitasje.


Slitasje/striper i parkett på soverom i loft-etg. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Gulvfliser i entre utleiedel

Gulv: Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

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

Det er ett krav at man skal utføre radonmåling i utleiedel. Eiere av utleieboliger må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.Kravet gjelder alle typer utleieboliger. Utleier må sørge for å få utført en radonmåling. Kravet til radonmåling gjelder også for leieforhold som ble inngått før 1. januar 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Mulighet for ildsted i stue.
Feieluke er plassert i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
iIsolert betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Entre/gang i utleiedel.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 10,2 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 66,0 % ved en temperatur på 15,1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påforede kjellervegger, kombinert med drenering fra byggeår, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Måling av trefukt/vektprosent.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i u-etg.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i hoved-etg.

TG 1 Innvendige trapper

Malt furutrapp med åpne trinn.
Det er håndlist på vegger og barnesikringslist mellom trinnene.

Trappen er fra byggeår. Trappetrinn er malt i 2025.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette/profilerte dørblad.
Skyvedør med glassfelt mellom entre/gang/trapperom - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Innerdører - påpekte punkter

Formpressete slette/profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe fuktutsvelling i nedre del, spesielt dør mellom vaskeromsnisje - bad i hoved-etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

VÅTROM

U-ETG > BAD (8,5 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 8,5 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning m/servant og speil m/belysning ble montert i 2020.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i silikonfuger, hovedsakelig i dusjsone.

Selv om svertesopp kan oppstå på silikonfuger i fuktige omgivelser som bad, utgjør den ingen helserisiko. Soppen er kun overfladisk og påvirker ikke silikonens funksjon. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon kan bidra til å redusere misfarging, men selve svertesoppen er ufarlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silkonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson for å lukke avviket.



Svertesopp i silkonfuger bak dusjkabinett.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til slukene. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til slukene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser. Enkelte gulvfliser v/dør virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. gulvfliser som delvis er løsnet fra fliselim: Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Vedr. fallforhold mot slukene: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, rør i rør skap.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

El.avtrekksventil i kasse. Fra 2020. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (8,5 M²)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot tilfylte masser og garasjedel.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 5,6 m². Vaskeromsnisje: 1,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel/panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, hyller.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Ny baderomsinnredning m/servant og speil m/belysning i 2017 og nytt dusjkabinett ble montert i 2020. Vaskeromsnisje er i tilknytning til bad og er vurdert sammen med badet.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Vindu er plassert i våtsone. Det er el. kobling på vegg i våtsone etter tidligere boblebadekar.

Det er påvist svertesopp i enkelte silikonfuger.

Selv om svertesopp kan oppstå på silikonfuger i fuktige omgivelser som bad, utgjør den ingen helserisiko. Soppen er kun overfladisk og påvirker ikke silikonens funksjon. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon kan bidra til å redusere misfarging, men selve svertesoppen er ufarlig.

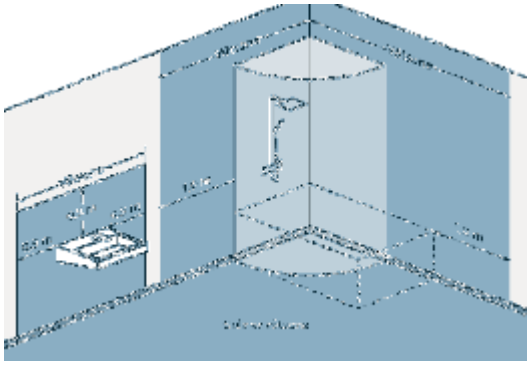
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkabinett vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl. Ettersom det er el. kobling i vegg i våtsone må badet kun benyttes med lukket dusjkabinett.

Silkonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



El. kobling i våtsone bak dusjkabinett.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Motfall til sluk. Dvs 05 mm motfall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er sår i flere gulvfliser og sprekk i kant av en gulvflis i vaskeromsnisje. Kostnadsestimat gjelder utbedring av badegulv pga motfall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv/fallforhold på ett bad som er eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badegulv må utbedres for å lukke TG 3 avvik. Badet har fungert med dette avviket siden 2004.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sår i gulvflis.

Tilstandsrapport



Sprekk på kant av gulvflis i vaskeromsnisje.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Mrk.
Det er ikke sluk i vaskeromsnisje, men dersom det oppstår lekkasje vil lekkasjevann ledes til sluk på bad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, hyller.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avtrekksventil i vaskeromsnisje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør mellom bad - vaskeromsnisje bør alltid stå åpen, spesielt v/bruk av tørketrommel. Alternativt bør ventilasjonsløsning i vaskeromsnisje utbedres.

HOVED-ETG > BAD (5,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er yttervegger.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

Generell

Bad loft-etg. Areal: 3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Nytt dusjkabinett ble montert i 2020.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Det er noe slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er sprekk i en veggflis over dør.

Konsekvens/tiltak

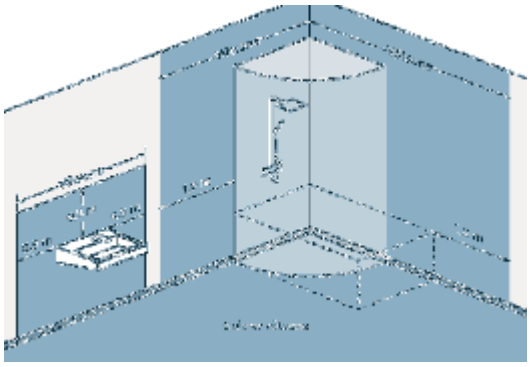
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkabinett vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Veggflis med sprekk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.



Sprekk i veggflis over dør.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 2 **Overflater Gulv**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 03 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.



Plastsluk i dusjsone.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

LOFT-ETG > BAD (3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på kontor/gjesterom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,6 % ved en temperatur på 20,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

U-ETG > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

U-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Whirlpool).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

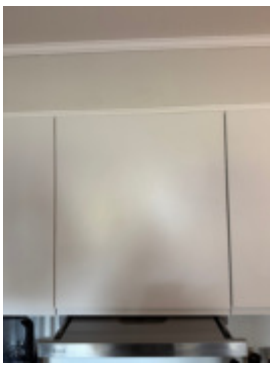


Røropplegg under vask.

U-ETG > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Elica. Fra 2020. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (40,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 40,5 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt panel m/spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite heltre fronter. To glassfronter.
Malt heltre benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Skiferfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2017.
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent). Fra 2017.
- Microbølgeovn (Senz).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Side by side kjøleskap/frys og vann/isbitmaskin (Whirlpool).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Benkeplate ble malt og ny vask ble montert i 2020.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Eldre fuktmerke på bakplate i kjøkkenskap under vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Sprekk på kant av platetopp (TG 2). Platetopp fungerer.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (40,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Futurum. Fra byggeår. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i begge rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket (gjelder rør i rør skap i hoved-etg). Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Andre tiltak:

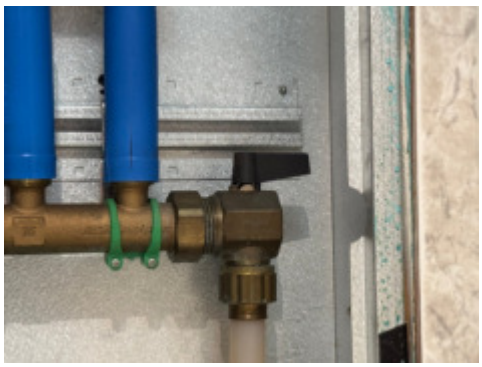
Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

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

TG 2 Ventilasjon

Hoveddel:
Hoveddel har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i bod med utvendig adkomst. Type: Genvex. Fra byggeår.

Mrk.
Det er ikke tilluftsventil på kontor/gjesteromi loft-etg (opprinnelig bod).

Utleiedel:
Bad i utleiedel har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i grunnmur i entre og ellers kun luftemulighet v/åpning av vinduer.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning (gjelder utleiedel). Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat. Det er ikke avholdt service på ventilasjonsanlegg de senere årene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hoveddel: Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov. Det bør utføres service på ventilasjonanlegget.

Utleiedel: Det bør monteres noen ventiler i yttervegger, ev. romventilasjon.



Luftbehandlingsaggregat i bod med utvendig adkomst.



Bryterpanel i entre/gang/trapperom.. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad i utleiedel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2003. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i vaskeromsnisje i hoveddel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2003. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstanker er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på bad i utleiedel.



Varmtvannstank i vaskeromsnisje i hoveddel.

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.

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst (for hoveddel).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Hovedsikring på 3 x 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 15 stk.

Sikringsskap i gang i utleiedel (for utleiedel).
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Inntaksikring på 63 ampere. Hovedsikring på 3 x 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.

Nye strømmålere i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i alle rom i hoveddel, samt utvendig i gesims/overbygd del. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Spotlights er av type halogen. Flere spotlights er skiftet til led pærer/led spotlights.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, gang, stue/kjøkken og bad i utleiedel.
Varmekabler i entre/gang/trapperom og på begge bad i hoveddel.

Mrk.
Varmekabler utenfor garasje (innkjørsel) virker ikke. Utelykt v/oppkjørsel fungerer ikke.

Sentralstøvsuger:
Hoveddel har sentralstøvsuger med to uttak + smuleavsug på kjøkken.
Motor/beholder i bod med utvendig adkomst. Type: Beam. Fra byggeår.

Pga sentralstøvsugers alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon utenfor garasje. Type: Centech. Fra 2020.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Opplysninger fra eier: Jeg har ikke samsvarserklæring på el.anlegg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.anlegg. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



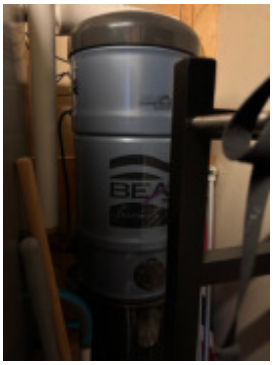
Sikringsskap i bod med utvendig adkomst (for hoveddel).



Sikringsskap i gang i u-etg (for utleiedel).



El. bil ladestasjon utenfor garasje.



Sentralstøvsuger i bod.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat og brannslange på bad i utleiedel.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslange på bad i utleiedel.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

Det ble lagt nytt drensrør på enden av eiendommen i 2020 for å lede bekkeleie vekk fra eiendommen. Arbeidet ble utført av Magne Norheim Entreprenørforretning AS.

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

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

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



Synlig knotteplast inntil grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong. Deler av grunnmur ligger bak påførede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

I 2020 ble det utført rassikring. Arbeidet ble utført av Hylland AS.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:
Hensynssonenavn: H310_1.
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.
Dekningsgrad: 100 %.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden ettersom boligen ligger i ett aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks/treningsrom

Byggeår
2004

Kommentar
Oppgitt i tidligere tilstandsrapport

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende villmarkspanel.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i anneks. Det er gulvfliser på gulv og malt panel på vegger/himling.
Det er panelovn i anneks. Fra 2023.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

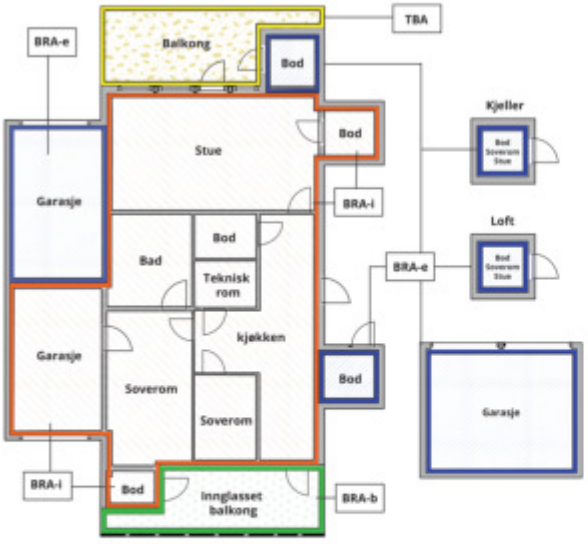
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 med utleiedel

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	65	38		103	
Hoved-etg	76	5		81	60
Loft-etg	30			30	5
SUM	**171**	**43**			**65**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg	Entré (5,7 m²), Gang (2,4 m²), Bad (8,5 m²), Soverom (12,4 m²), Stue/kjøkken (26,3 m²), Bod (5,8 m²)	Garasje med to biloppstillingsplasser (38,2 m²)	
Hoved-etg	Entré/gang/trapperom (11,7 m²), Bad (5,6 m²), Vaskeromsnisje (1,3 m²), Soverom (12,6 m²), Stue/kjøkken (40,5 m²)	Uisolert bod med utvendig adkomst (4,7 m²)	
Loft-etg	Gang/trapperom (5,6 m²), Bad (3 m²), Soverom (8,1 m²), Soverom 2 (7,9 m²), Kontor/gjesterom (3,5 m²), Kott (ikke målbart pga takhøyde)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,3 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken i hoved-etg er: 2,39 m - 2,40 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken i utleiedel.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malingsarbeid/mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Kontor/gjesterom i loft-etg er inntegnet som bod i byggetegninger.
Ellers stemmer byggetegninger med dagens bruk.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1-etg		Anneks (9 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

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:

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 med utleiedel	165	49
Anneks	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.4.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Robert Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	667	0	0	946.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glasskaret 47

Hjemmelshaver

Monica Lisbeth Alvheim & Robert Hauge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Øvre Ervik.
Fra boligen er det utsikt over nærområde og videre mot Eidsvåg, Eidsvågen, deler av Byfjorden, Askøy og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger. Flere næringsbygg i starten av Glasskaret.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvare butikker og treningsenter på Eidsvåg.
Fine turmuligheter med bla Storsåta, Ulskebjørn, Hjortland og Munkebotn mm i Åsane bydel. Flere turstier i nærområde.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åstveithallen,
Åstveit idrettspark og Eidsvåg idrettsplass i området, samt skoler som Tertnes Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole,
Kyrkjekrinsen Skole, Kalvatræet Skole, Åsane Videregående Skole, Eidsvåg Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Flere barnehager i nærområde som bla A2G barnehage på Åstveit og Espira Ulsetskogen barnehage m.fl.
Kort avstand til badeplasser på Tømmervågen og Vollane. Åstveit Golfbane i nærområde for golfinteresserte.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at boligen ligger i Åsane bydel som innehar de fleste fasiliteter
med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

88 % av eiendommen omfattes av reguleringsplan (16070000). Formål: Bolig.
Planid: 16070000.
Saksnr: 1996/13521.
Planens navn: ÅSANE. GNR 209 BNR 45 MFL. ÅSTVEIT OG OG GNR 211 BNR 149 ØVRE ERVIK, REGULERINGSPLAN FOR GLASSKARLIA.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:
Hensynssonenavn: H310_1.
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.
Dekningsgrad: 100 %.

Eiendommen er omfattet av kommuneplan som definerer bruken av eiendommen til bebyggelse og anlegg (95%) og LNF-områder (5%).

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav to biloppstillingsplasser i garasje.

Lekehytte med gulvareal på 3,2 m² medfølger v/salg (ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport).

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar: Råte ble observert i hagerekkverk.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen servitutter registrert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

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.

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/SJ3962

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.
136250043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Lisbeth Alvheim	Robert Hauge

Gateadresse
Glasskaret 47

Poststed	Postnr
Øvre ervik	5106

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8054856

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: 136250043

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: År 2020 nye dusjkabinett på alle 3 bad. Nytt servantskap og speil i utleieleilighet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje: Ved store nedbørsmengder har vi opplevd noen ganger litt vanninnsig (lite område over skap).

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny elbil-lader år 2020. Urheims Elektrokompani.

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: Nytt drensrør år 2020 (faglært). Ved store nedbørsmengder kommer det endel vann i terreng, og bekk mellom husene ble derfor lagt i rør. Drensrøret er lagt ned av firma: Magne Norheim entreprenørforretning. Arbeid over mur er utført av ufaglært, bl.a. støping av samlekomme. Naboeiendom (nr. 45) kan også disponere drensrøret så lenge selgers eiendom har kapasitet til det.

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

Document reference: 136250043

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BRA m2: 65 kvm. Egen inngang med uteplass/parkering foran huset. Entre med fliser (varmekabler) på gulv. Stue med åpen kjøkkenløsning, varmekabler i gulv. Nytt Norema kjøkken og hvitevarer i 2020. Soverom har varmekabler i gulv, og nye garderobeskap i 2020. Bad med åpent vaskerom: Fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Nytt servantskap og dusjkabinett i 2020. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Nytt laminatgulv i 2020 i stue/kjøkken, soverom og bod/disp.rom. Alle tak og vegger malt i 2020. Utleiedel er for tiden utleid for kr. 11.000,- i måneden.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleileleilighet er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering før utførelse av rassikring (se egen rapport).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: År 2020 ble det utført rassikring av fjellside med bl.a. nytt fanggjerde. Arbeid utført av Hylland AS.

Document reference: 136250043

Tilleggskommentar

For ytterligere opplysninger se tidligere salgsoppgave.

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: 136250043

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Alvheim	c2dc63bd795372a7f463e6856943430cf7e0af20	22.04.2025 17:32:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Hauge	25e21dfa7371913701a74647f1825cb5bf50152c	22.04.2025 17:35:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250043

- 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

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/667/0/0
Utlistet 10. april 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
261879434	Grunneiendom	0	Ja	946,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16070000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 45 MFL. ÅSTVEIT OG OG GNR 211 BNR 149 ØVRE ERVIK, REGULERINGSPLAN FOR GLASSKARLIA	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	199613521	88,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16070000	110 - Boliger	88,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16070000		15,6 %

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	95,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	5,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	5,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	74,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	25,6 %

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
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-

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 10. april 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

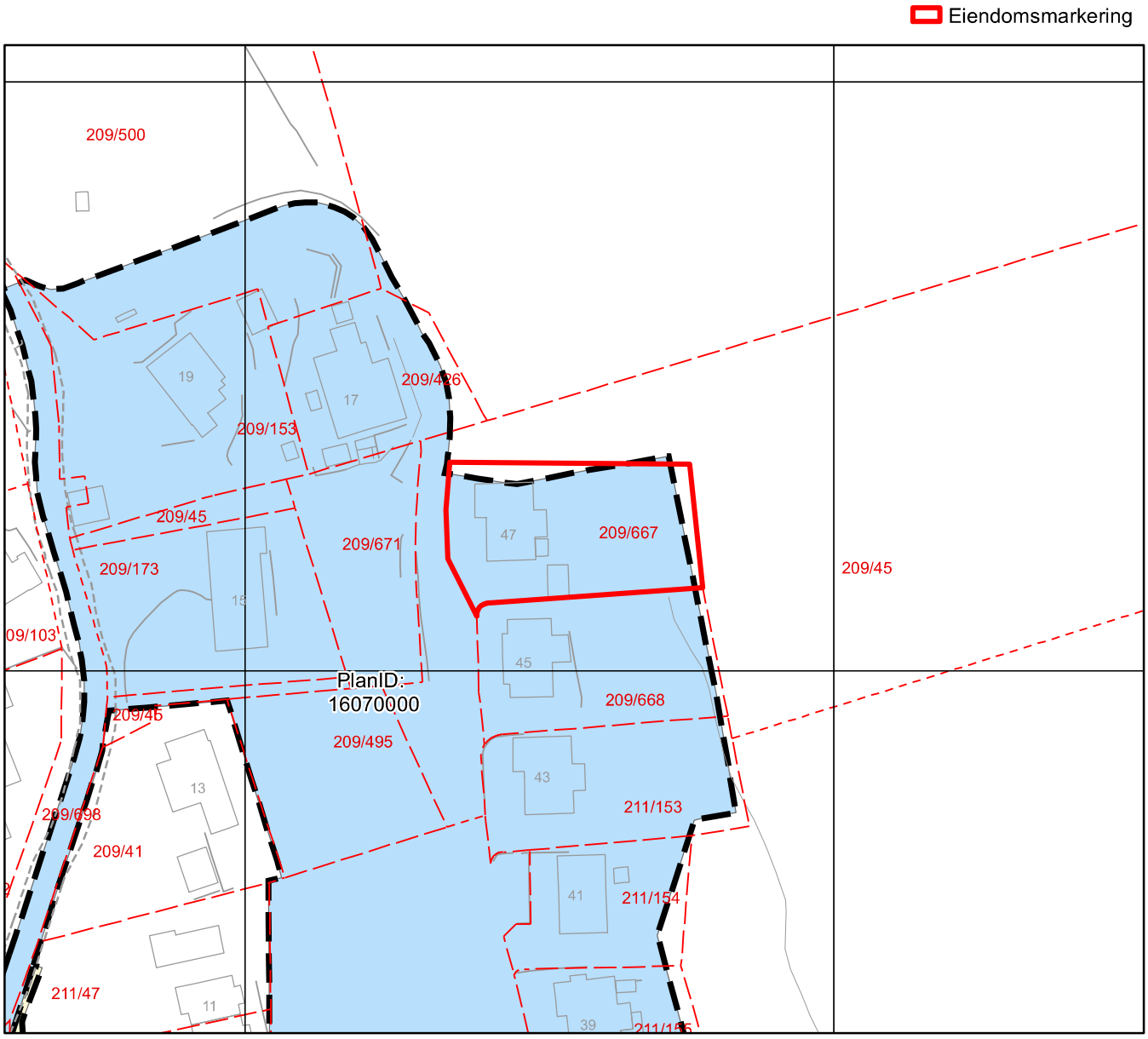
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/667/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Glasskaret 47

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:
16070000



BERGEN KOMMUNE

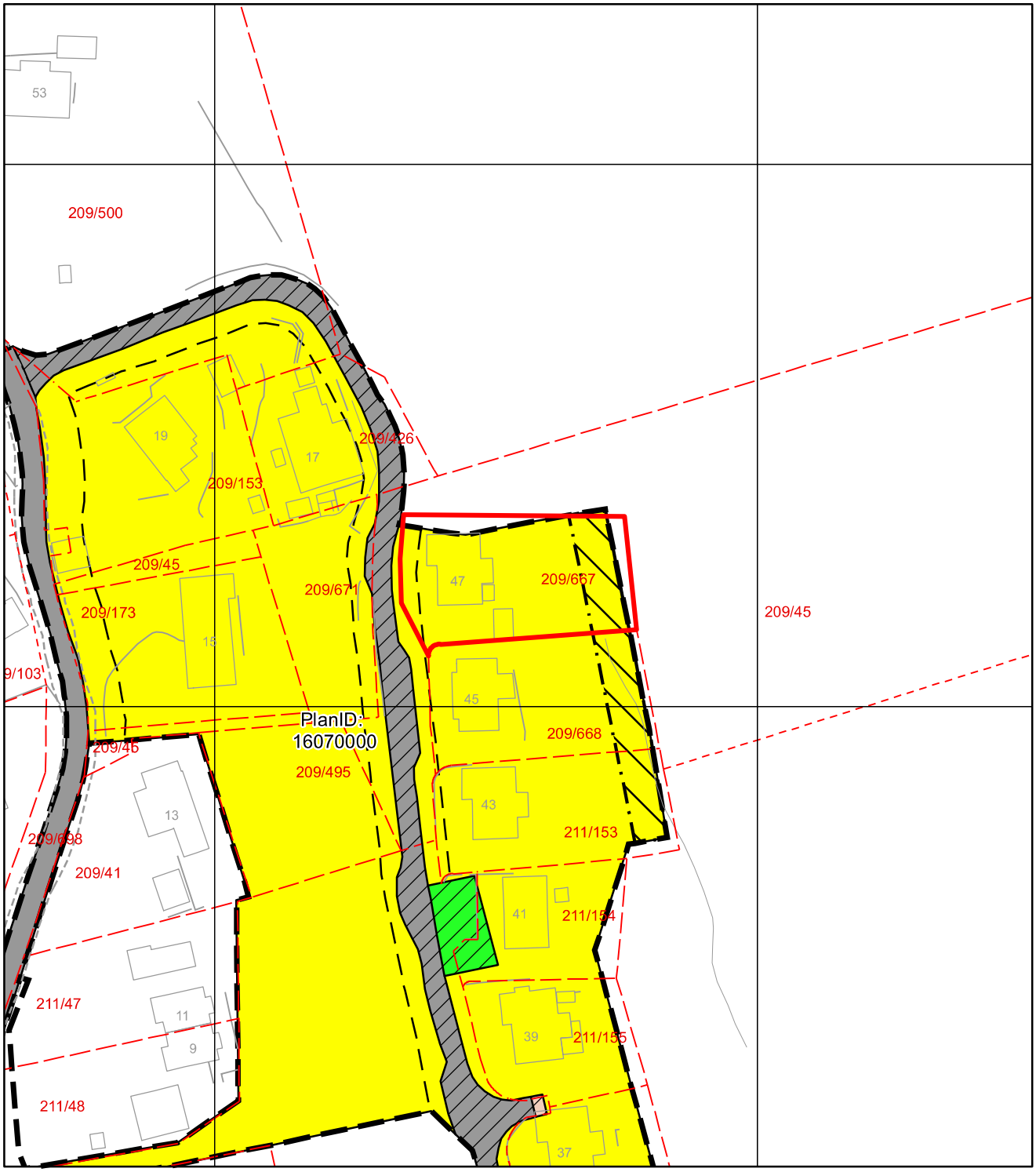
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/667/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Glasskaret 47

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

540 - Rasfare

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

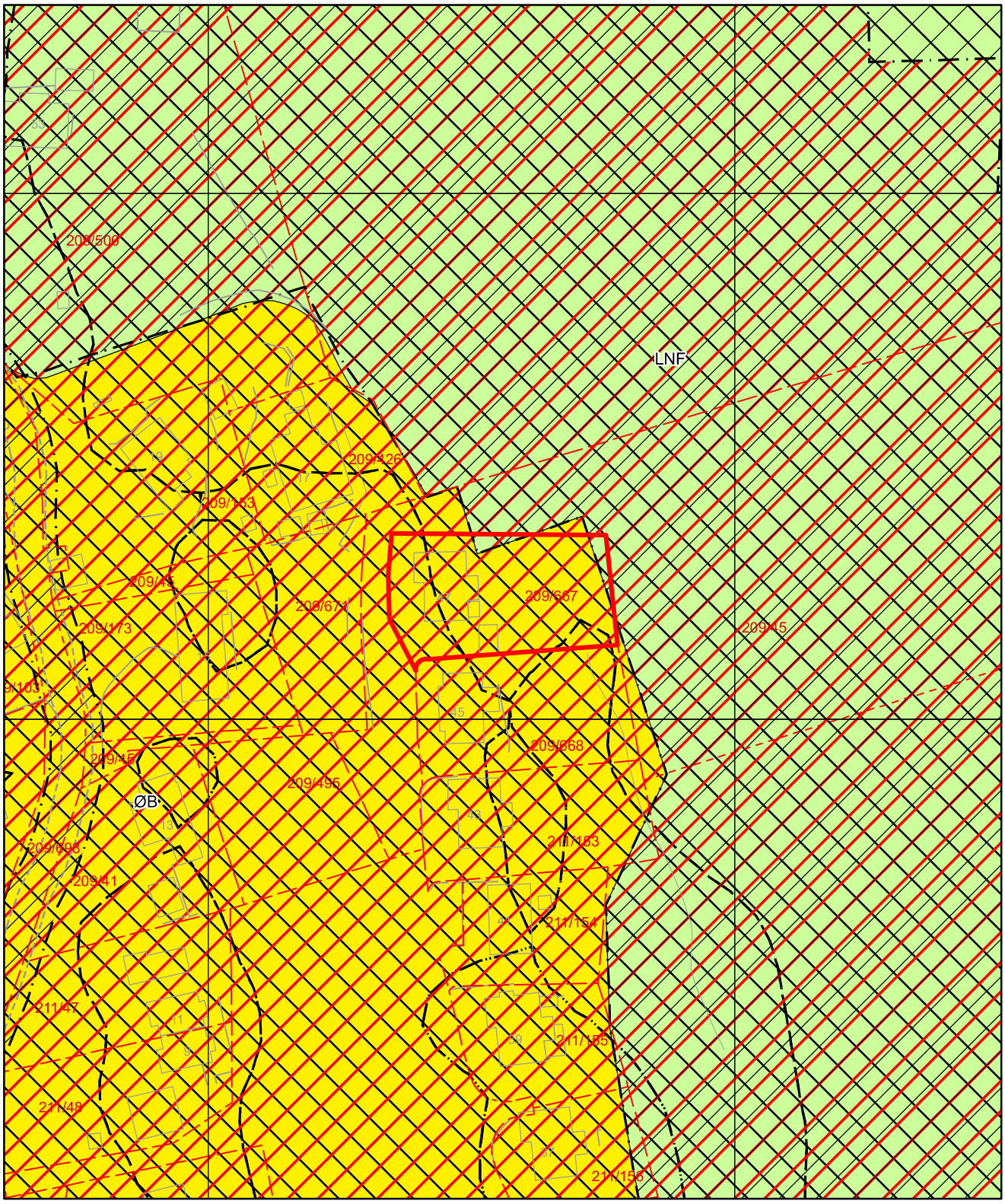
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/667/0/0
Adresse: Glasskaret 47

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

BASISKART

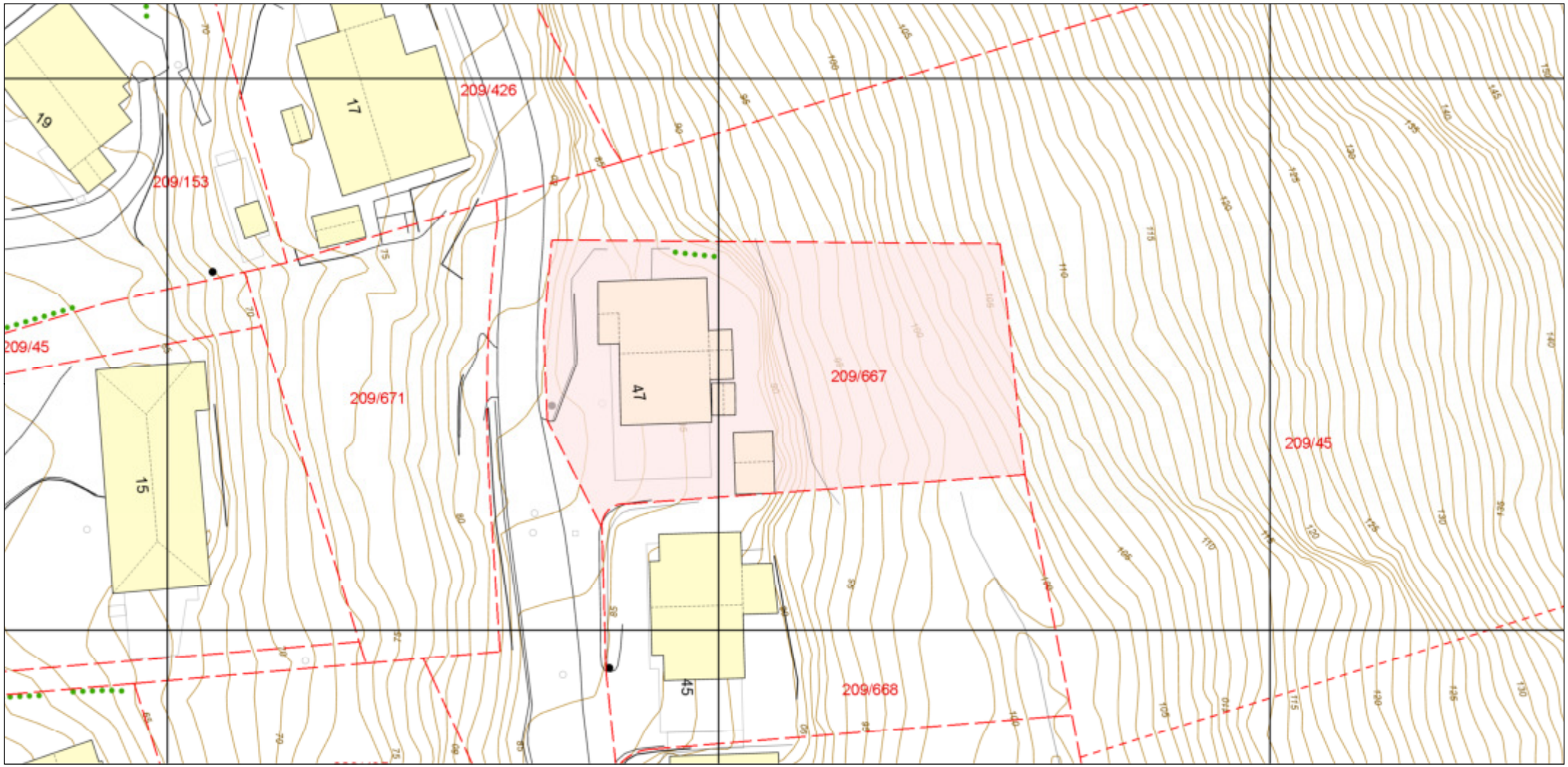
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 10.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/667/0/0
Adresse: Glasskaret 47, 5106 ØVRE ERVIK

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

KOMMUNALE AVGIFTER

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 120/3004442/136-25-0043 Glasskaret 47
Ordrenummer: 8442450

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	00209-0667-0000-000
Eiendommens adresse	Glasskaret 47
Eier	Robert Hauge , Glasskaret 47 , 5106 ØVRE ERVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2949608KR	0.0026	7 668,00	1 917,00
Abonnementsgebyr vann	214m2	7.71	1 649,94	406,83
Stipulert mengde vann	278m3	11.44	3 180,32	784,18
Abonnementsgebyr avløp	214m2	10.62	2 272,68	560,38
Stipulert mengde avløp	278m3	15.64	4 347,92	1 072,08
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	33.21		66,43
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			25 059,16	6 291,98

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

VEGSTATUSKART

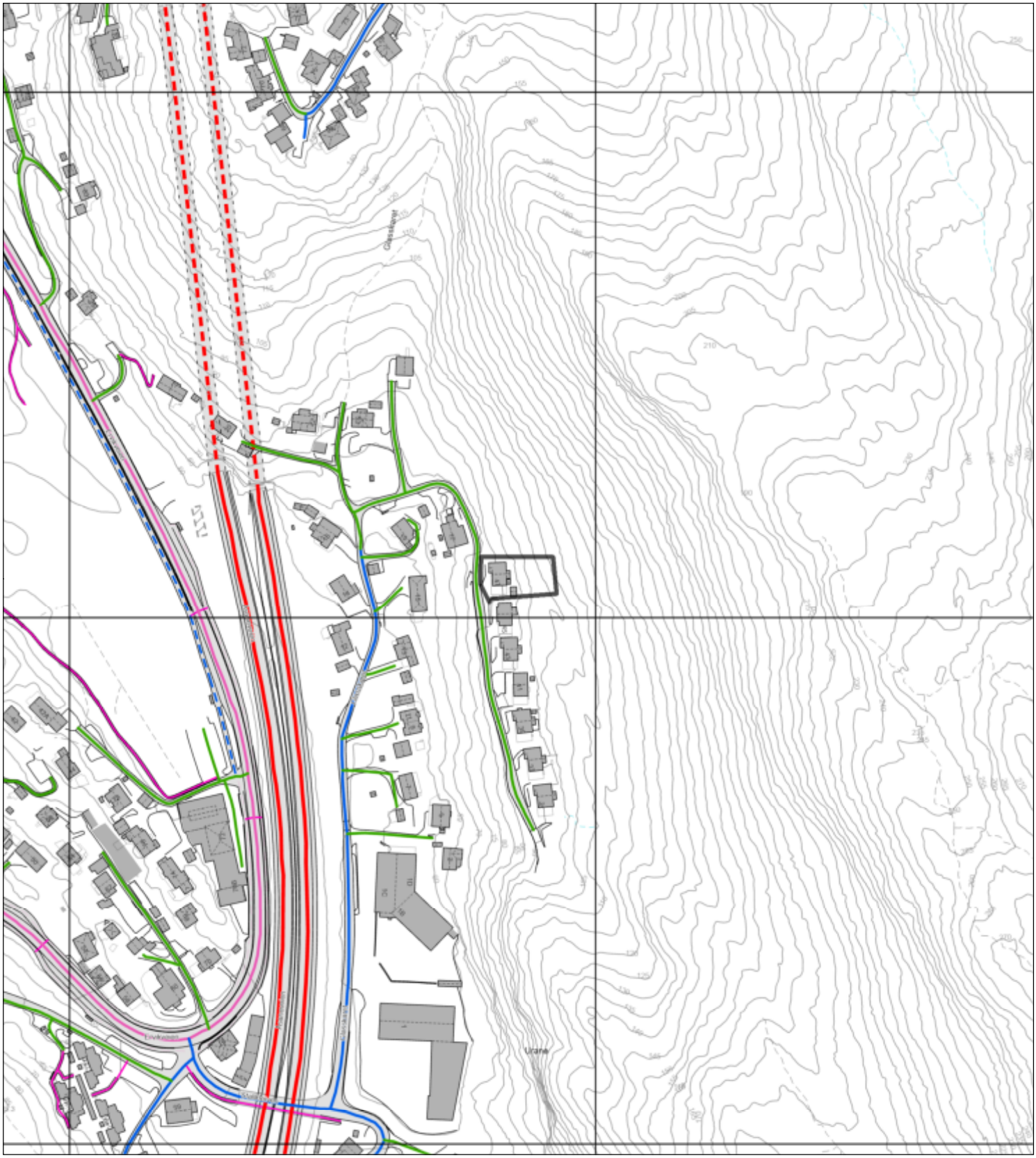
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/667/0/0
Adresse: Glasskaret 47, 5106 ØVRE ERVIK

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Tegning Muring Tømring Byggtjenester
Flaktveitveien 750
5134 FLAKTVEIT

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200302781/6 THFO	BYG - 5210	28.01.2004

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99 nr 2

Gnr 209	Bnr 45
Tiltakets adresse	GLASKARET
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	Heruma Eiendomsutvikling DA

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra Byggtjenester DA stemplet byggesaksavdelingen 27. 1. 2004.
I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.
Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.
Gjenstående arbeider:
- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Ved kontakt med Byggesaksavdelingen i saken vennligst referer til saksnummer 200302781 .

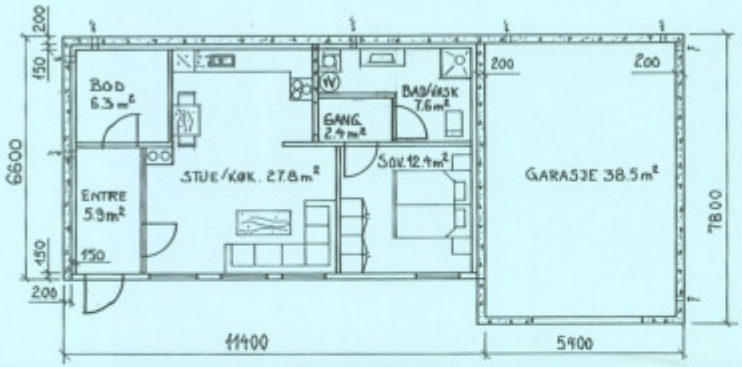
BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Hans Frugård
Hans Frugård
seksjonsleder

T. Førde
Thorbjørn Førde
saksbehandler

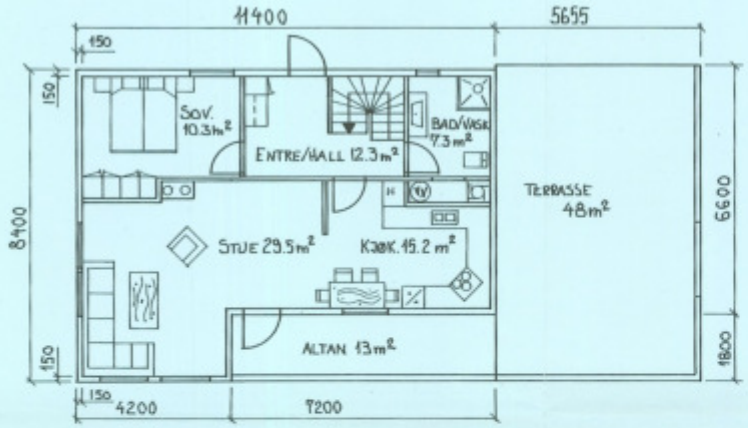
Kopi: Bergen Brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

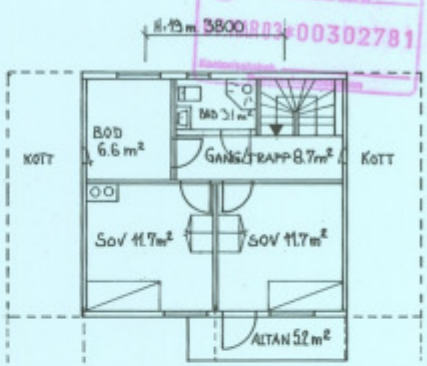
BYGGETEGNINGER



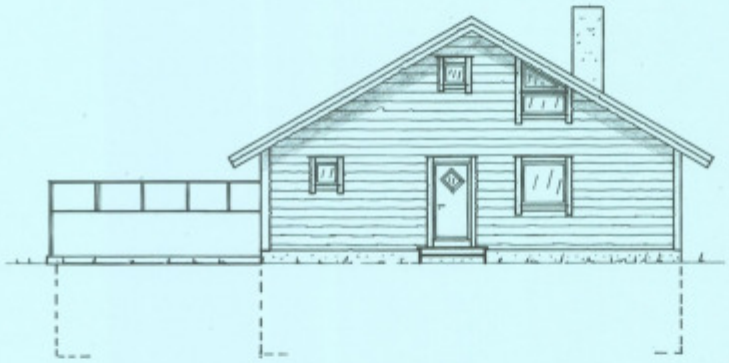
U-ETG. MED KJELLERLEILIGHET



HOVEDPLAN



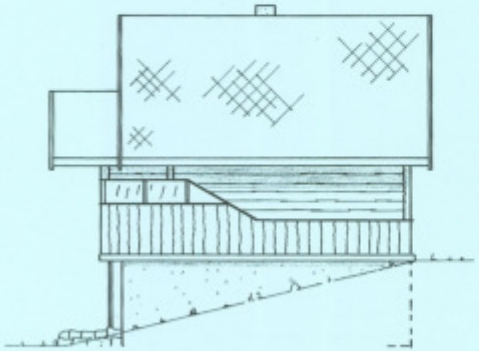
LOFT PLAN



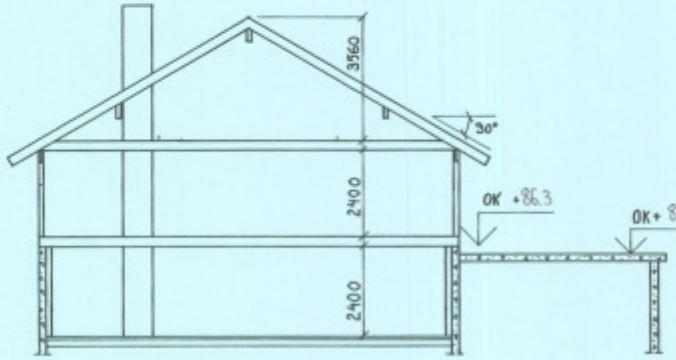
FASADE ØST



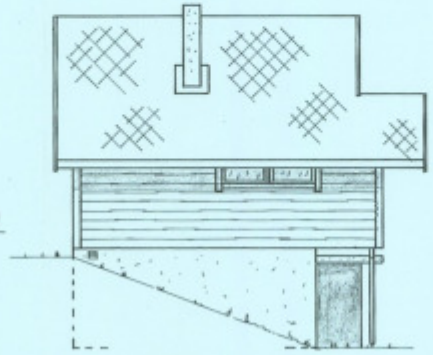
FASADE VEST



FASADE SØR



SNITT



FASADE NORD

VEDLEGG E 3

REV.A. 23.01.03. W/C-BAD LOFT.

„SOLBAKKEN"

REGULERINGSPLAN P5-1607.00.00.

EMNE: PLAN-SNITT-FASADER TYPE „HALVDAN"

TILTAK: ENEBOLIG M/UTLEIE-GARASJE

MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 19.05.(

EIENDOM: G.NR. 209 B.NR. 45 HUS NR. 1

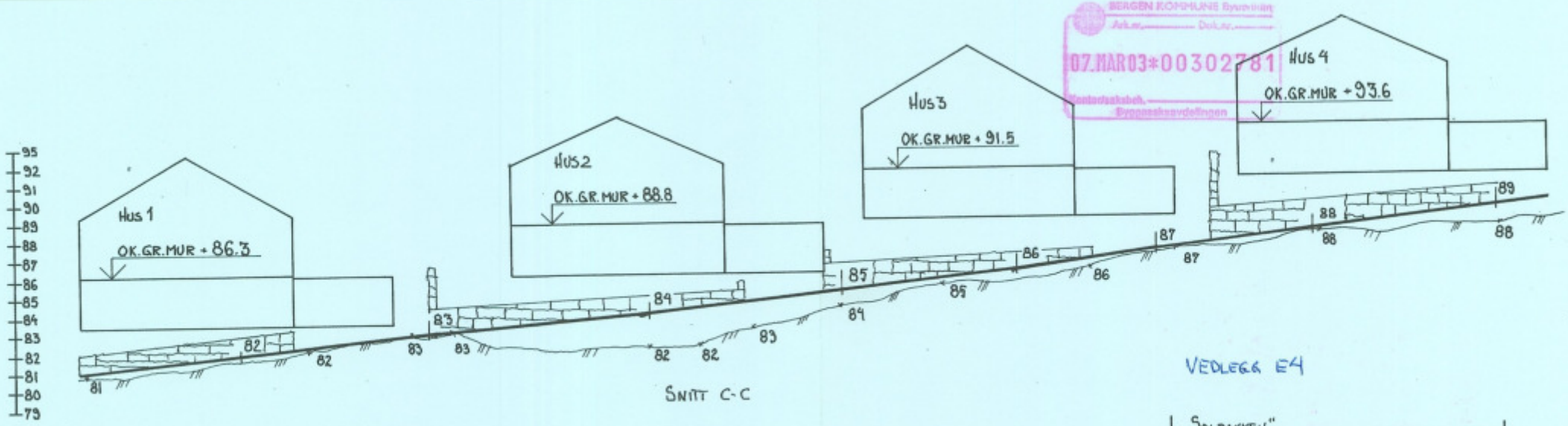
TEGN NR: No.999-30/2

TILTAKSHAVER: FERUM A/S 55245472.

KONST.

AREAL ETTER NS 3940: BYA: 129m² BTA: 238 BRA 203 BOA: 169 inkl. LEIL. BRA SOKKELLEIL: 65m²

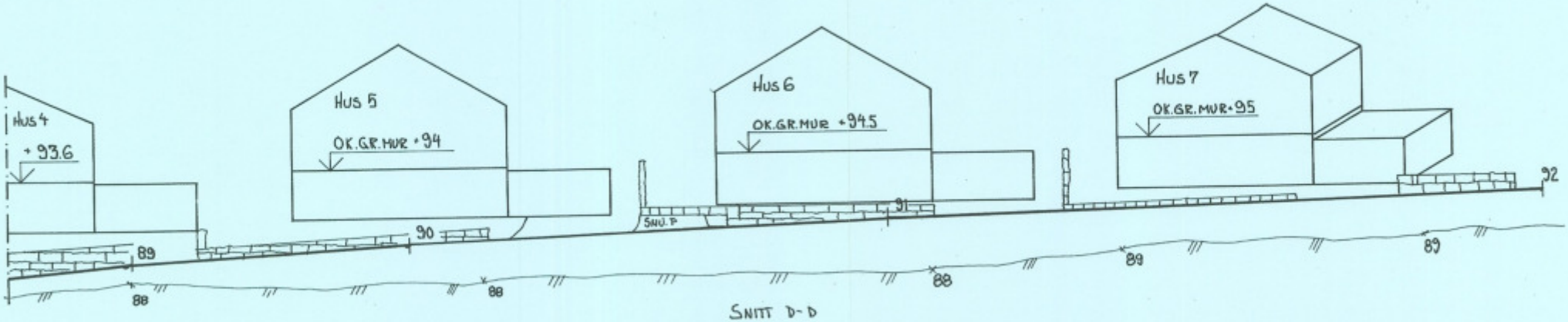
BERGEN KOMMUNE Byarkivet
Ark.nr. Dok.nr.
07.MAR03*00302781
Kontrollstempel, Byggesaksavdelingen



SNITT C-C

VEDLEGG E4

„SOLBAKKEN"		
REGULERINGSPLAN PS-1607.00.00		
EMNE: LENGDEPROFILER VEI		
TILTAK: BOLIGFELT MED 8 ENEBOLIGER	MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 25.06.02
EIENDOM: G.NR 209 BNR 45 GNR 211 BNR 149	TEGN.NR: Ha.994-105/2	
TILTAKSHAVER: HERUMA 55245472	KONST.: ARKITEKT H. THORNSSEN	



SNITT D-D

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:
Glasskaret 47
Gnr. 209 Bnr. 667 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0043

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 05 88 55

E-post: sivert.severinsen@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