TERTNESVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

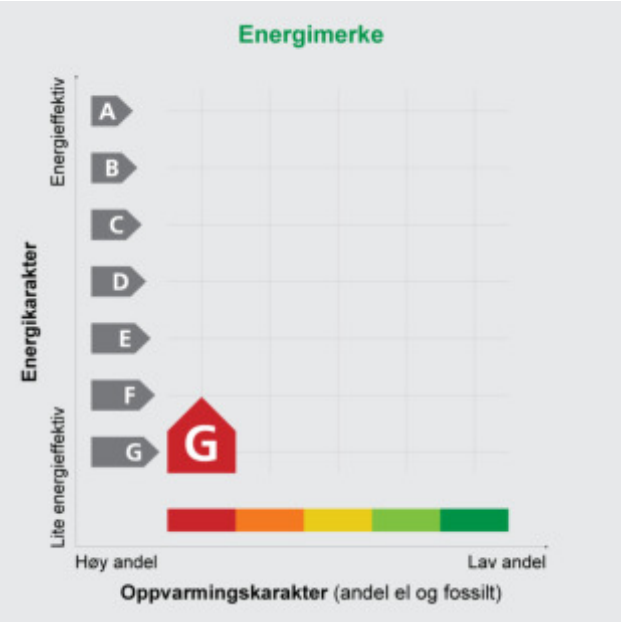
Vedlegg

ENERGIMERKE
TILSTANDSRAPPORT
BASISKART
BYGGETEGNINGER 1962
KORRESPONDANSE 1962
PLANINFORMASJON
EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Tertnesveien 6
Postnr	5113
Sted	TERTNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	231
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139692497
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-553779
Dato	11.05.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Helene Berge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tertnesveien 6
Postnr/Sted: 5113 TERTNES
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.05.2015 18:27:01
Energimerkenummer: A2015-553779
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Helene Berge

Gnr: 209
Bnr: 231
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139692497

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Tertnesveien 6, 5113 TERTNES
BERGEN kommune
gnr. 209, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13993-21379 **Referansenummer:** RI4685

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS



Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Takstmann David Bryn AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

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.

Takstmann David Bryn AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp og renner i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Murkonstruksjoner med munkepuss.
Ny kledning på oppsiden.
Saltak i trekonstruksjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 takvinduer fra 2015 på kjøkken og ett eldre takvindu i stue.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Terrassedører i tre med isolerglass.
Sørøstvendt terrasse på ca 8 m² oppført i trekonstruksjoner. Belagt med sink. Utgang fra stue.
Rekkverk i tre, måler 0,92 meter høyt.
Terrasseplatting i hage på 10 m² oppført i trekonstruksjoner.
Terrasse i nedre hage på ca. 16 m² oppført i trekonstruksjoner.
Utvendige trapper i betong og trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavet parkett, fliser, teppe, laminat. Knirk i gulv enkelte steder.
Vegger: panel, malte flater.
Himlinger: panel, malte flater.
Boligen har mursteinspipe og vedovn (2018) i stue.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrom mot grunn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp i trekonstruksjoner.
Innvendig har boligen profilerte dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,9 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad pusset opp 2015.
Vegger med fliser og hvitmalte flater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/forheng, elektrisk håndklevarmer, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Kontroll i åpen bunnsvill er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom (4,2 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Vaskerom pusset opp 2015.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran.
Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i stål.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2 (4,3 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad pusset opp 2015.
Vegger med fliser og hvitmalte plater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, elektrisk håndklevarmer og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet grunnet våtrom og hulltaking ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med benkeplate tre. Profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin (2024)
- stekeovn
- platetopp
- mikro
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk. (Røroshetta)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Oso vvb på 198 liter. Datert 2015.
Luft til luft varmepumpe i 1. etg trappehall.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tilstøtende dreneringsmasser etter den tids byggeskikk. Skrånende terreng.
Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.
Forstøtningsmurer er av naturstein/betongstein.

Arealer Gå til side

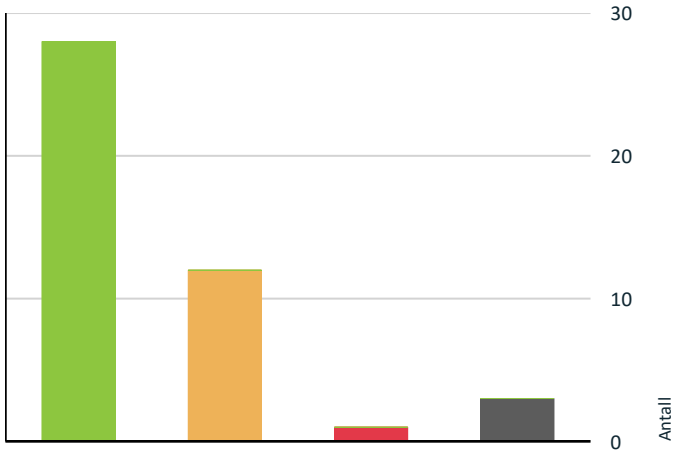
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Murkonstruksjoner med munkepuss.
Ny kledning på oppsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjoner. Isolasjon ligger noe løst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 takvinduer fra 2015 på kjøkken og ett eldre takvindu i stue.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer er over halvpart av sin naturlige levealder. Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.
Terrassedører i tre med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på ca 8 m² oppført i trekonstruksjoner. Belagt med sink. Utgang fra stue.
Rekkverk i tre, måler 0,92 meter høyt.

Terrasseplatting i hage på 10 m² oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse i nedre hage på ca. 16 m² oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangler rekkverk på terrasser i hage.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG 3 gjelder trapp i hage.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavet parkett, fliser, teppe, laminat. Knirk i gulv enkelte steder.
Vegger: panel, malte flater.
Himlinger: panel, malte flater.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn (2018) i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilsyn av brannvesen sist i 2025. Det ble gjort tiltak på loft mot sotvann i 2025.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrom mot grunn.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Noe svai i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Fremstår ok iht alder, sett fra inspeksjonsluke.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på den ene siden i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad pusset opp 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og hvitmalte flater i himling.

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/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.



1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/forheng, elektrisk håndklevarmer, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

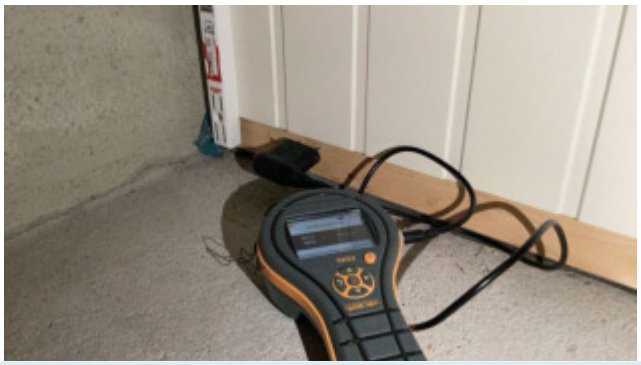
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll i åpen bunnsvill er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad pusset opp 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og hvitmalte plater i himling.

1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

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

Konsekvens/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.



1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, elektrisk håndklevarmer og servant med innredning/speil/belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD 2 (4,3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet grunnet våtrom og hulltaking ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.



1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Vaskerom pusset opp 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i stål.

1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM (4,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LOFT (2.ETASJE) > STUE/KJØKKEN (60,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeplate tre. Profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin (2024)
- stekeovn
- platetopp
- mikro
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT (2.ETASJE) > STUE/KJØKKEN (60,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk. (Røroshetta)

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Oso vvb på 198 liter. Datert 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 1. etg trappehall.

TG 1 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. El kontroll utført 2020.
Utbedret ujordet stikkontakt på kjøkken 2025.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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)?

Ja

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstøtende dreneringsmasser etter den tids byggeskikk. Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Høy alder på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betongstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Mangler rekkverk. Ved høyder over 50 cm er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser ang. murer og hovedsaklig stor mur som grenser opp flere nabohus.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

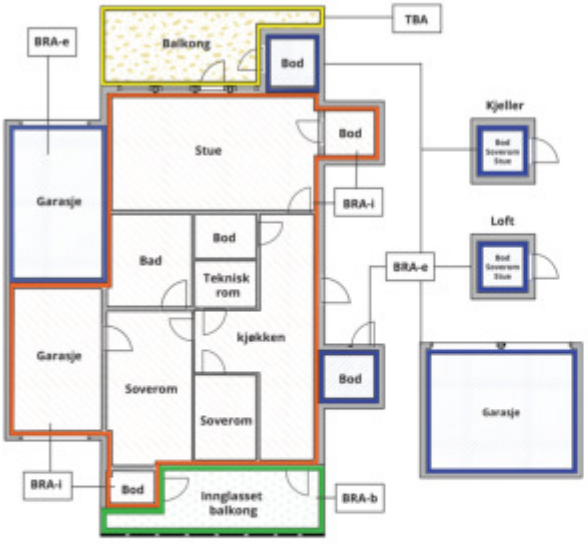
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (2.etasje)	60			60	8
1. Etasje	69			69	
SUM	**129**				**8**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (2.etasje)	Stue/kjøkken (60,3 m²)		
1. Etasje	Hall m/trapp (16 m²), Bad (3,9 m²), Bad 2 (4,3 m²), Vaskerom (4,2 m²), Soverom 1 (6,8 m²), Soverom 2 (6,7 m²), Soverom 3 (6,9 m²), Soverom 4 (11 m²), Bod (1,2 m²)		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 3 meter i stue/kjøkken, skråtak. 2,46 m i trappehall i 1 etg.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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	128	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	David Bryn	Takstingeniør
	Sissel Havstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	231		0	477.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tertnesveien 6

Hjemmelshaver
Sjursen Frode, Havstein Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med en sentralt og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Tertnes. Kort avstand til Åsane Senter, Horisont, IKEA og Gullgruven. Flere treningssentre i nærområdet. Kort vei til flott tur og rekreasjonsområder. Kort vei til dagligvarebutikk og bensinstasjon. I umiddelbar nærhet finner man Åstveit idrettspark med flotte fotballbaner, løpebane, treningsapparater og trampoliner. Åstveithallen har svømmebasseng. Det er kort vei til barnehager og skoler. Gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	
5	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

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/RI4685

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

BASISKART

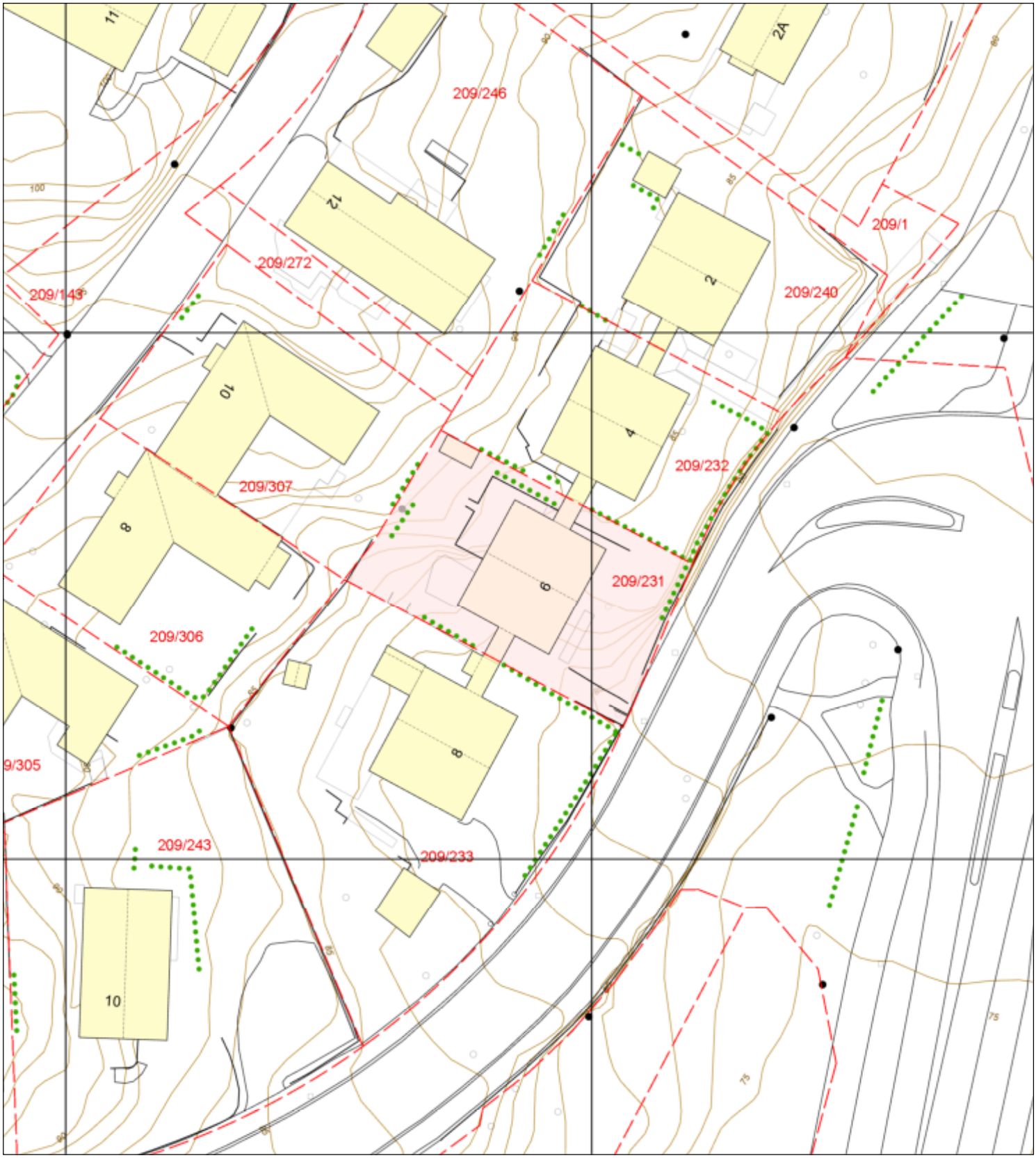
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.03.2025

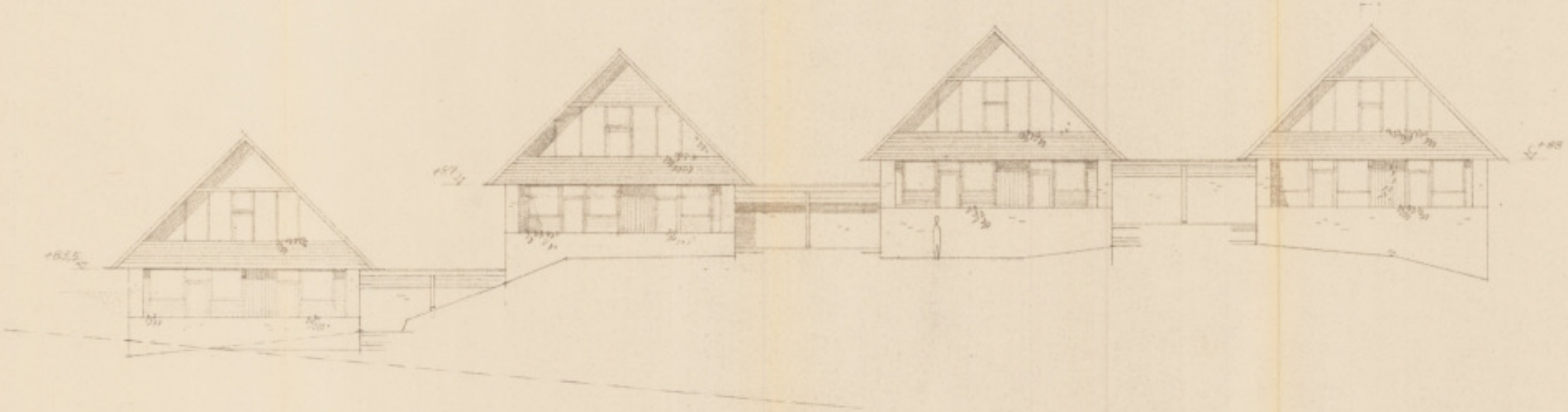
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/231/0/0
Adresse: Tertnesveien 6, 5113 TERTNES

N



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

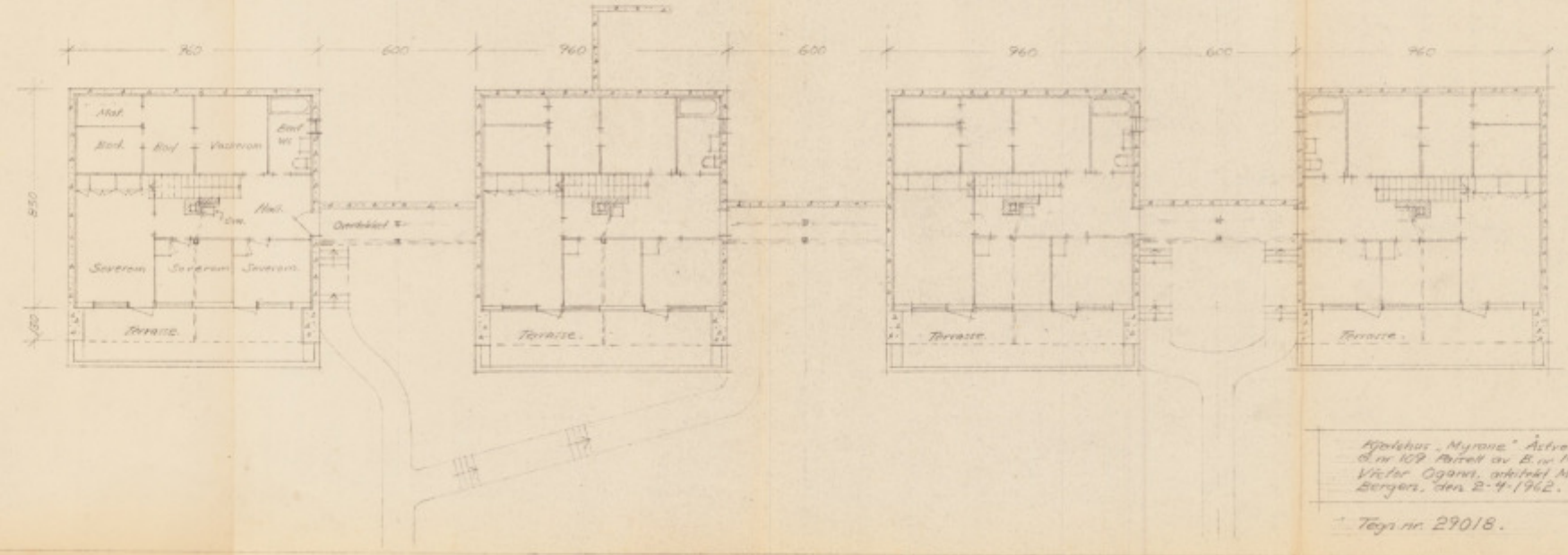
BYGGETEGNINGER
1962



ÅSANE SYSSELSRÅD
62.06.-04

Kjøkkenhus „Myrvoll" Åsheradt. Gnr. 109. Hnrell av B.nr. 143.
Victor Cappelen, arkitekt MNAL.
Bergen, den 2-4-1962.

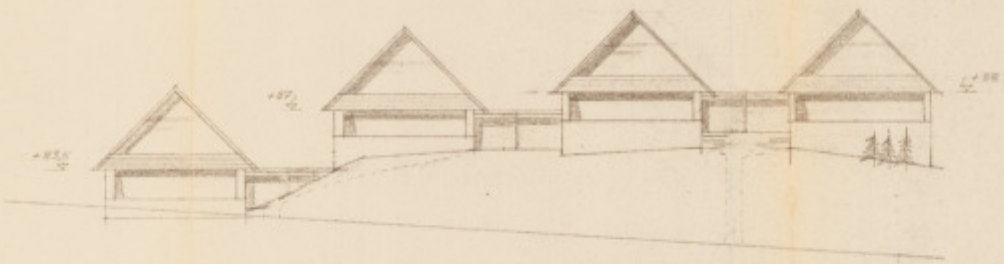
Tegn. nr. 27015.



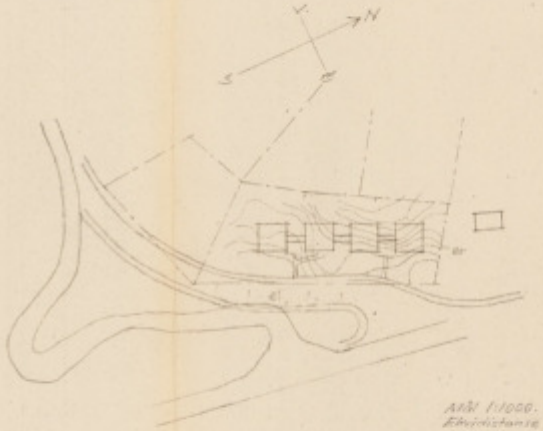
ÅSANE BYGGINGSRÅD
62 486 - 04

Kjøkkenhus "Myrane" Åstredt
Gnr 109 Påtrett av Bnr 143.
Victor Ogaard, arkitekt MNAL.
Bergen, den 2-4-1962.

Tegn nr 29018.



Mål 1:200

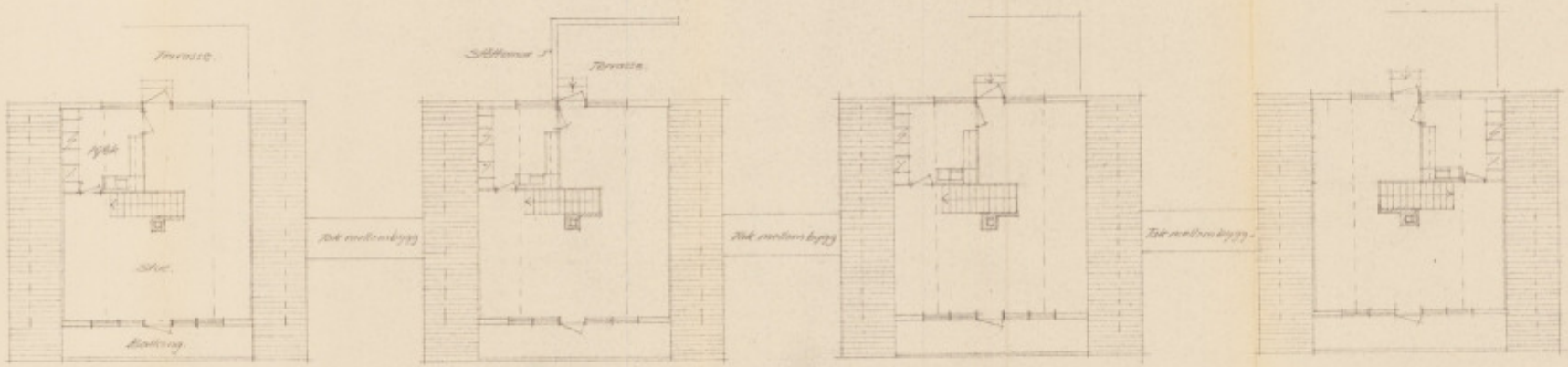


Målt 1:1000.
Ekvidistanse 1 meter.

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 4 06 - 04

Kjedehus „Myrane" Åstvedt.
G.nr. 109 Parsell av B.nr. 143.
Victor Ogaard, arkitekt MNAL.
Bergen, den 26-3-1962.

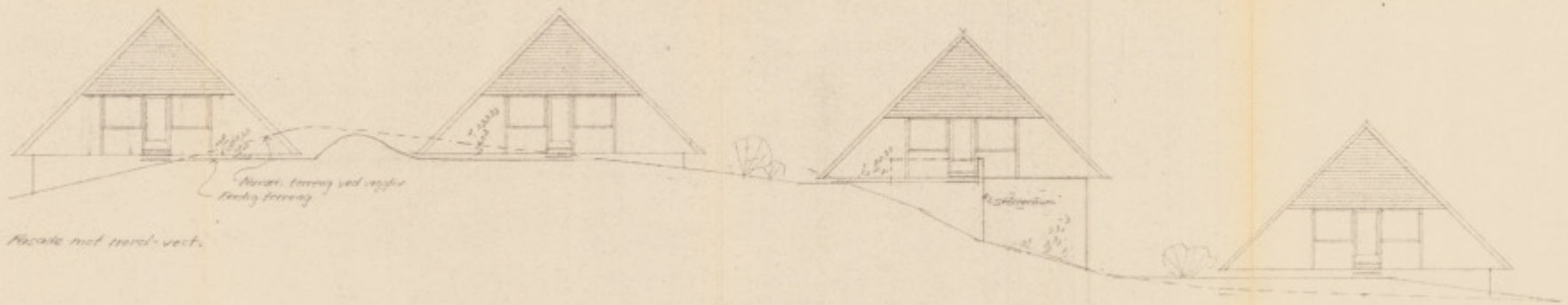
Tegn.nr. 29014.

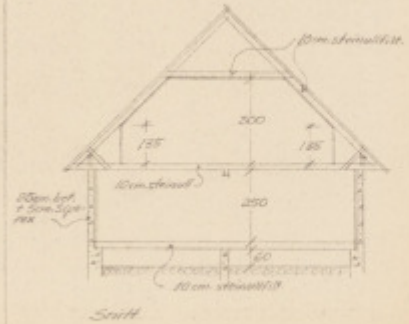


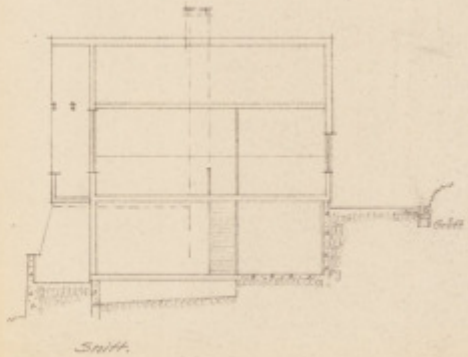
ÅSANE BYGNINGSRÅD
62.06.04

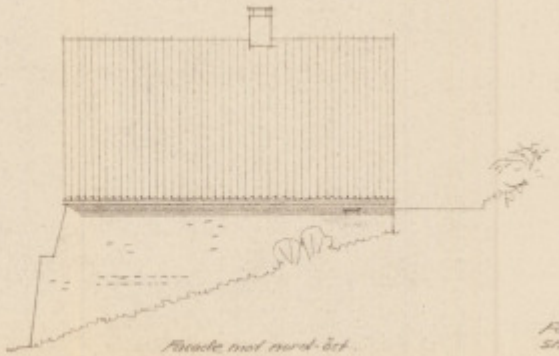
Tilbygg til fritidshus "Myrane" Åstveit
G.nr. 109, Parsell av B.nr. 143.
Victor Ogarm, arkitekt MNAL.
Bergen, den 2-4-1962.

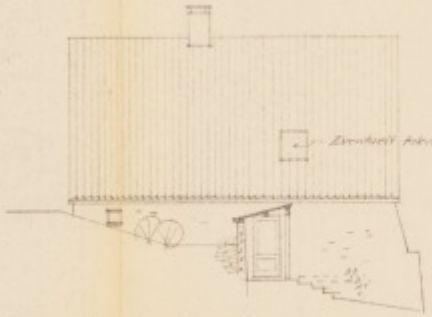
Tegn. nr. 29017.









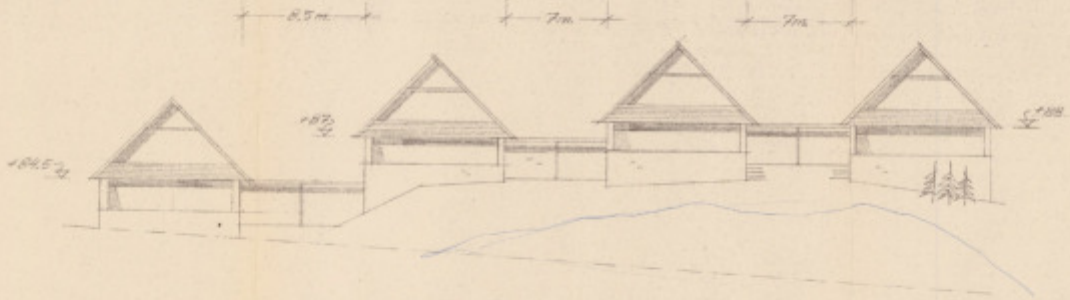


ÅSANE BYGGINGSRÅD
62 6 08 - 04

Rådhus "Myrane"
Kl. vett. G. 109. B. 143
Viktor Ogarm. arkitekt MNAL
Bergen, den 2-4-1962.

Tegn. nr. 29016.

ÅSANE BYGNINGSRÅD
62 9 20 - 8 5



MÅL 1:200.



MÅL 1:1000.
Ekvidistanse 1 meter.

Tertnesveien nr. 2-4-6 og 8.

Kjedehus „Myrene" Åstveit
G.nr. 109. Parsell av B.nr. 143.
Victor Ogarm, arkitekt MNAL.
Bergen, den 15-9-1962.

Tegn nr. 29020.

KORRESPONDANSE
1962

Utført. 9/9-63. 100.000,- Frisen
21/4-64 100.000,- Fullgjort

620219-05

Ekspedisjonsdokument for byggemelding

Gnr. 3699
3281
3209
3281.
4325
4456

Stveit, gr.nr. 109, br.nr. (143), ved Tertnes- vegen.

Byggherre: Rasmus Meyer & Co.

Kva slag bygg: Kjedehus med 4 leiligheter

Dagsett: 16/2-1962 Registrert:

Til byggemeldinga skal leggjast ved fråsegn frå fylgjande:

Sendt til fråsegn:		Fråsegn gjeve dagsett:
26/2-62.	Oppmålingsavdelinga (kraftverket)	26/2-62
	Kommuneingeniørkontoret	
	Åsane helseråd	
22/2-62	Reguleringsavdelinga (Hordaland vegkontor)	28/2-62. 26/9-63
	Åsane brannstyre	
	Heiskontroll	
	Bygningsinspektøren	

B nr 206 bør slåast saman med b.nr 143 for
det blir halde kartforretning med ny oppdeling av arealet.
26/2-62 T. Tragethon.

Tomtene må få midlertidig gangbar
adkomst til Tertnesvegen. Når den nye vegen
opparbeida må 2 hus få felles gangveg.
Garasjer vil ikke bli tillatt på [illegible].

Husene må plasseres utenfor den vedtatte
byggelinje for Tertnesvegens nye trasé.
grænn av kabelkledningen over tomtene
byggene forestått plassert i 6 m's avstand.
Dette er mindre enn minsteavstanden på
8 m (lands-loven) som gjelder for "åpen
bebyggelse", og forutsetter at byggene altså
som "tett-bebyggelse" i form av ~~rekkehus~~
4 kjedehus. Tomtene er ikke av de største
i dette byggefeltet, og husene får vinduer
mot øst og vest. Sammenlignet med åpen
bebyggelse på Eidevågsmarka, må imidlertid
tomtene kunne karakteriseres som bra
tomter, og en finner å kunne anbefale
denne form for bebyggelse av arealet.

Byggemeldingen kan først godkjennes når
kabelen er bygget ferdig, og midlertidig gangvei
opparbeidet fra Tertnesvegen.

28/2-62 [illegible]

Endringen anses i strid av 19/9-62 fra
vedk. organ kan anbefales godkjent.
(B.r. unødvendig)

26/9-62
[illegible]

ÅSANE KOMMUNE

Bygningsrådet

Utskrift av møteprotokollen

Møte den 1. mars 1962. 14,00

Arkitekt Victor Ogann,
Strandgt. 14,
Bergen.

Sak nr. 3699- jnr. 620219-05.

Åstveit, gnr. 109, parsell av bnr. 143.

Byggemelding 16/2-62 frå Rasmus Meyer & Co v/ arkitekt Victor Ogann, bygging av kjedehus med 4 husvære.

Referert: 1. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte 22/6-61, sak nr. 3245.
2. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte 9/11-61, sak nr. 3503.

Vedtak: Bnr. 206 må slåast saman med bnr. 143 för det vert halde kartforretning med ny oppdeling av arealet. Tomtene må få midlertidig gangveg til Tertnesvegen. Når den nye vegen vert opparbeidd, må 2 og 2 hus få sams gangveg. Garasjer vil ikkje verta godkjent bygd på parsellane. Husa må plaserast utanfor den vedtekne byggelina for den nye trace'en på Tertnesvegen. På grunn av hovedkloakkledningar over tomtene, er husa foreslått plasert i 6 meters avstand. Husa bör forskyvast slik at avstand mellom dei vert så stor som mogeleg. Likevel kan bygningsrådet godkjenna dette berre på det vilkår at dei vert bygd som kjedehus. Bygningsrådet ber om å få tilsendt omarbeidde teikningar i samsvar med det som ovanfor er nemt. Mellombygga (samankjeding) må også utformast meir detaljert. Når desse ting er klar vil bygningsrådet handsama byggemeldinga på nytt.

Eidsvåg i Åsane, 20/3-1962.

Rett utskrift:

for Aasane Bygningsråd
Birte Rolland

ÅSANE KOMMUNE

Bygningsrådet

Utskrift av møteprotokollen

Möte den 12. april 1962. 13,00

Arkitekt Victor Ogann,
Strandgt. 14,
Bergen.

Sak nr. 3781 - jnr. 620219-05.

Åstveit, gnr. 109, parsell av bnr. 143.

Ny handsaming av byggemelding 16/2-62 frå Rasmus Meyer & Co v/arkitekt Victor Ogann, bygging av kjedehus med 4 husvære.

Referert:
1. Utskrift av möteprotokollen for Åsane bygningsråd, möte 22/6-61, sak nr. 3245.
2. Utskrift av möteprotokollen for Åsane bygningsråd, möte 9/11-61, sak nr. 3503.
3. Utskrift av möteprotokollen for Åsane bygningsråd, möte 1/3-62, sak nr. 3699.
4. Utskrift av möteprotokollen for Åsane bygningsråd, möte 12/4-62, sak nr. 3775.
5. Nye tegningar i M=1:100 av arkitekt Victor Ogann, dagsett Bergen 2/4-1962.

Vedtak: Desse 4 husa er planlagt på 4 av 12 parsellar som der er sökt om kartforretning på. Bygningsrådet har tillate utskiljing berre for 2 av dei 12 parsellar det var sökt om kartforretning på, med denne grunngjeving: "Det går fram av ovanfor nemnde brev 11/4-62, at bygningsrådet i alt har godkjent byggemeldingar for i alt 48 hus med tilkobling til hovedkloakken som går til Sjurastemma. Det Kongelige Departement for Industri og Håndverk gav i brev 14/9-60 löyve til å sleppa kloakk ut i Sjurastemma frå i alt 50 hus. Av dei 12 parsellar det her er sökt om kartforretning for, kan bygningsrådet godkjenna utskiljing av 2 parsellar. Vilkår for at byggemelding kan godkjennast på parsellen er at veg og kloakk vert bygd fram i samsvar med delingsplanen. Eigaren av bnr. 143 kan sjölv velgja ut dei 2 parsellane som bygningsrådet tillet utskilt."

NB | Bygningsrådet kan etter dette godkjenna oppfört 2 hus av dei 4 som her er meldt. Bygningsrådet godkjenner oppföring av grunnmurane, men ikkje meir för tomtene er utlöyst med veg og kloakk.

Byggearbeidet / grunnarbeidet må ikkje setjast i gong för:
1. Godkjent ansvarshavande har skrive på byggemeldinga.
2. Huset er stukke i marka.
3. Bygningsinspektören er varsla om at arbeidet skal setjast i gong.

Møte den 13. februar 1963.

PK/ek

Arkitekt Victor Ogann,
Strandgt. 14,
Bergen.

Sak nr. 4325 - jnr. 620219-05.

Åstveit, gnr. 109. bnr. 231,232, 233, og 1 parsell av bnr.143.

Ny handsaming av Byggemelding dagsett 16/2-62

frå Rasmus Meyer & Co. v/ arkitekt Victor Ogann

bygging av kjedehus med 4 husvære.

Referert: 1. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte,12/4--62, sak nr. 3781.
2. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte,14/6-62, sak nr. 3908.
3. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte,28/6-62. sak nr.3996.
4. Brev 25/5-62 frå arkitekt Victor Ogann.
5. Brev 9/7-62 frå arkitekt Victor Ogann.
6. Brev 19/9-62 frå arkitekt Victor Ogann.
7. Utskrift av møteprotokollen for Åsane bygningsråd, møte,16/1-63, sak nr. 4281.
8. Brev n7/2-63 frå Karl Jordan, Ytre Arna.
9. Brev 6/2-63 frå arkitekt Victor Ogann.
10. Brev 8/2-63 frå overrettsakfører Olaf Jacobsen.

1. Bygningsrådet viser først til sitt vedtak 12/4-62 i sak nr. 3781. Det vart der teke atterhald om at byggearbeid utover grunnarbeid og oppføring av grunnmurane måtte ikkje setjast i gong før tomtane var utlöyste med veg og kloakk.

2. Når det gjeld veg til tomtane, så er denne (desse) ennå ikkje bygd. Som vedteke av bygningsrådet 14/6-62 i sak nr. 3908, skulle vegar til tomtane byggjast i samsvar med delingsplanen. Planen gjekk m.a. ut på at dei 4 kjedehusa skulle ha gangveg - parvis 2 og 2 - frå den nye, omlagde Tertnes-vegen.Tertnes-vegen er ennå ikkje omlagd, og spörsmålet er då om bygnings-rådet kan godkjenna dei tilkomstvegar som tomtane har (anleggsvegar).

3. Det var ikkje føresetnaden frå bygningsrådet at byggherren skulle byggja den nye,omlagde Tertnes-vegen, men at der midlertidig skulle byggjast gang-vegar som ovanfor nemnt,fram til den noverande Tertnes-vegen.Desse vegar er ennå ikkje bygde; og bygningsrådet sitt vedtak 12/4-62 i sak nr. 3781 står framleis ved lag. Gangvegane skal etter dette vera bygde før byggemelding kan godkjennast. Det er klart at desse gangvegane vil verta avskorne ved arbeida med omleggjing av Tertnes-vegen, men byggherren for dei 4 kjedehusa må sjølvsagt fråskriva seg retten til eventuelt å krevja ulempeerstatning av Åsane Kommune for dette, og byggherren må sjølv byggja gangvegar frå den omlagde Tertnes-vegen fram til tomtane.

4. Vedtak i bygningsrådet 24/5-62, nemnt i arkitekt Victor Ogann's brev dagsett 25/5--62, eksisterar ikkje. Der vart ikkje gjort noko vedtak 24/5-62 i denne saka.

5. Når det gjeld kloakk,viser bygningsrådet til sitt vedtak 28/6-62, i sak nr. 3996, der det vart gjeve løyve til fråskiljing av i alt 7 parsellar av 12 som søknad 6/3-62 gjaldt. Ein går ut frå at dei 4 tomtane for kjedehusa er med idei 7 parsellane som grunneigaren har peika ut i samsvar med bygnings-rådet sitt vedtak i sak nr.3996. Det skulle dermed vera klart at alle 4 kjedehusa skulle kunne kobla sin kloakk til hovedkloakken.

Vedtak: Bygningsrådet ser det slik at vilkåra for godkjenning
mot 1 röyst. av Byggemelding ennå ikkje er oppfylte, i og med at tilkomstvegane ikkje er ferdige.
Bygningsrådet kan likevel godkjenna byggemeldinga og at alle 4 husa vert gjort ferdige på desse vilkår:

1. Gangvegar med breidd minst 2,0 m må - først av alt --byggjast fram til Tertnes-vegen, med tilkjöring for parvis 2 og 2 tomtar.

2. Byggherren må skriftleg gje erklæring til Åsane Kommune v/ formannskapet med kopi til bygnings-rådet; og fråskriva seg all rett til å krevja erstatning; utover det ansvar som entreprenören for vegarbeidet må taka på seg, for eventuell skade som måtte fylgja av ristinga ved fjell-sprengjing i skjeringa like forbi dei 4 kjedehusa.

3. Kloak med godkjent septiktank må vera ferdig för husa vert tekne i bruk.

Endeleg godkjenning vil bygningsrådet först gje når ovanfor nemde vilkår nr. 1 og 2 er oppfylte.

Byggearbeidet må ikkje setjast i gong för godkjent ansvarshavande har skrive på byggemeldinga.

Bygningslova med forskrifter og vedtekter må fylgjast, og ansvarshavande pliktar å gjera seg kjend med desse.

Kjöparane av dei 4 kjedehusa må gjera-st kjende med dette vedtak.

Eidsvåg i Åsane, 22/2-1963.

Rett utskrift:

for

Møte den 22. juni 1964 14.00

PK/AA

Ing. Oddmund Vik,
Tertnesvegen 8,
Bergen.

Sak nr. 6172 - jnr. 640520-07.

Åstveit, gnr. 109, bnr. 233.

Söknad dagsett 16/5-64 frå Oddmund Vik, om avköyring frå nye Tertnesvegen.

Referert: Reguleringsplan for området.

Samröystes vedtak:

Bygningsrådet godkjenner mellombels avköyring frå gnr. 109, bnr. 233 på desse vilkår:

1. Avköyringsrett skal gjelda kun for sökjarens privatbil.
2. Avkjörsla må skje over fortoget utan avbroten fortogskant.
3. Det må på sökjarens eigedom tillagast vendeplass, slik at ein ikkje må rygge, men kan köyre ut frå eigedomen.

Eidsvåg i åsane, 2. juli 1964.

Rett utskrift:

for

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/231/0/0
Utlistet 20. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261862443	Grunneiendom	0	Ja	477,8 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
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220563	19,3 %
50710000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1, ÅSTVEIT	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.05.1967		13,2 %
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.1965		12,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65820000	1001 - Bebyggelse og anlegg	17,6 %
65820000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,7 %
65820000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220564	14,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65830000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	14,7 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65830000	190 - Andre sikringssoner	14,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
50710001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 143 MFL., ÅSTVEIT		20.12.1965

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	51,5 %

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
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857
-	35	SAK_202109769	5	202109769

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 20. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

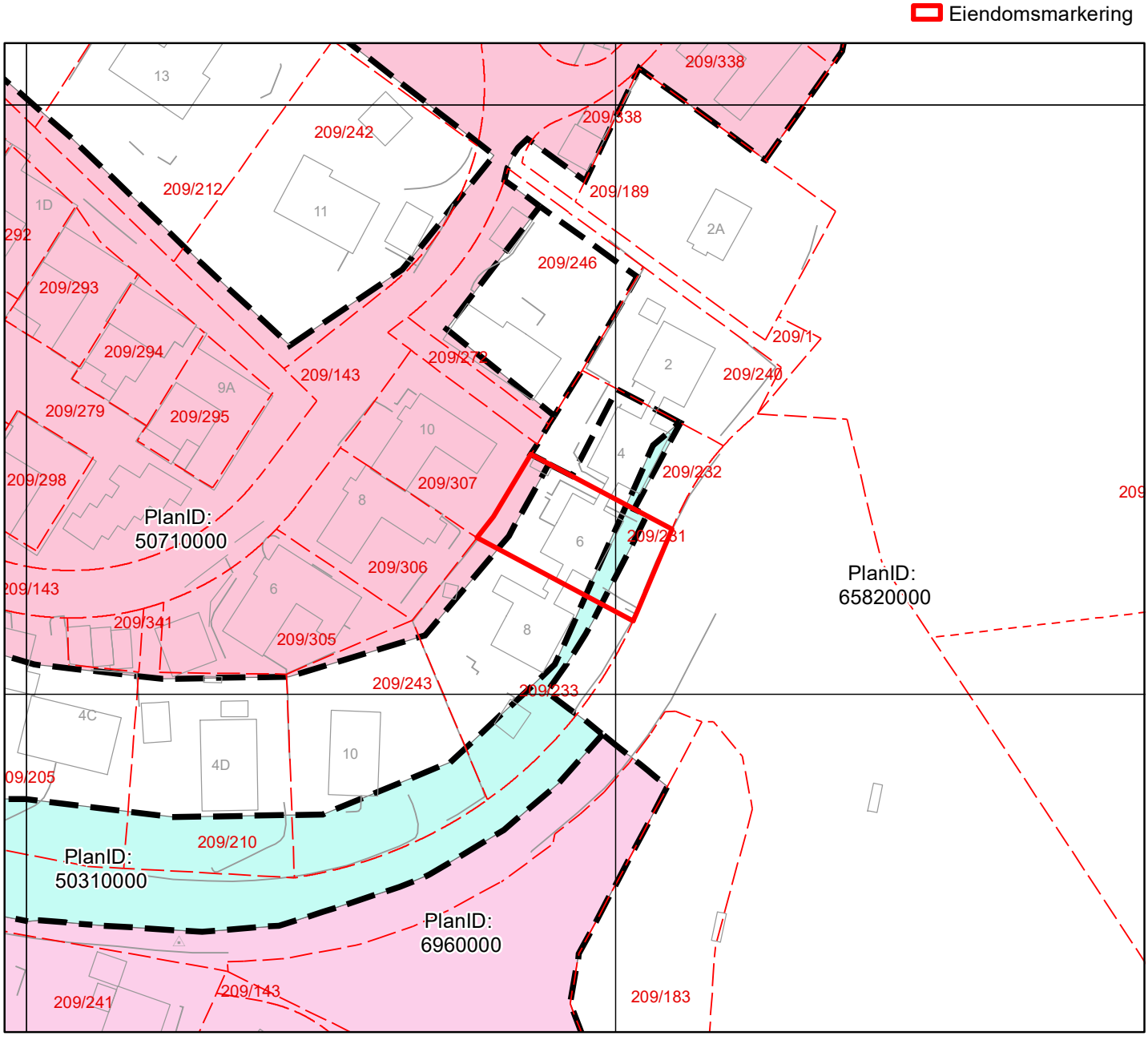
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Dato: 20.03.2025 Adresse: Tertnesveien 6

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
50310000, 50710000, 65820000



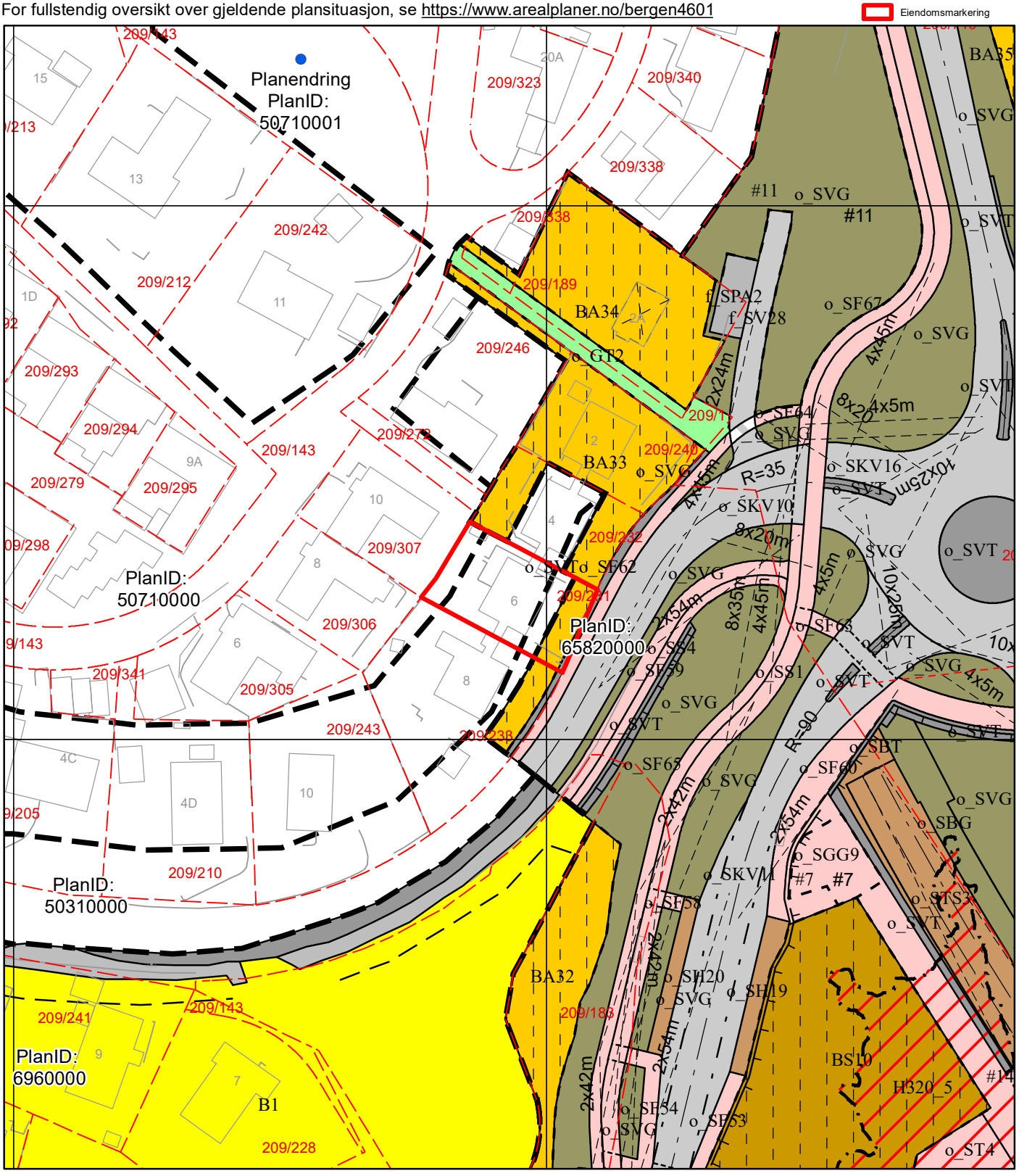
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Dato: 20.03.2025 Adresse: Tertnesveien 6

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gangveg

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1130 - Sentrumsformål

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2073 - Kollektivholdeplass

2080 - Parkering

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

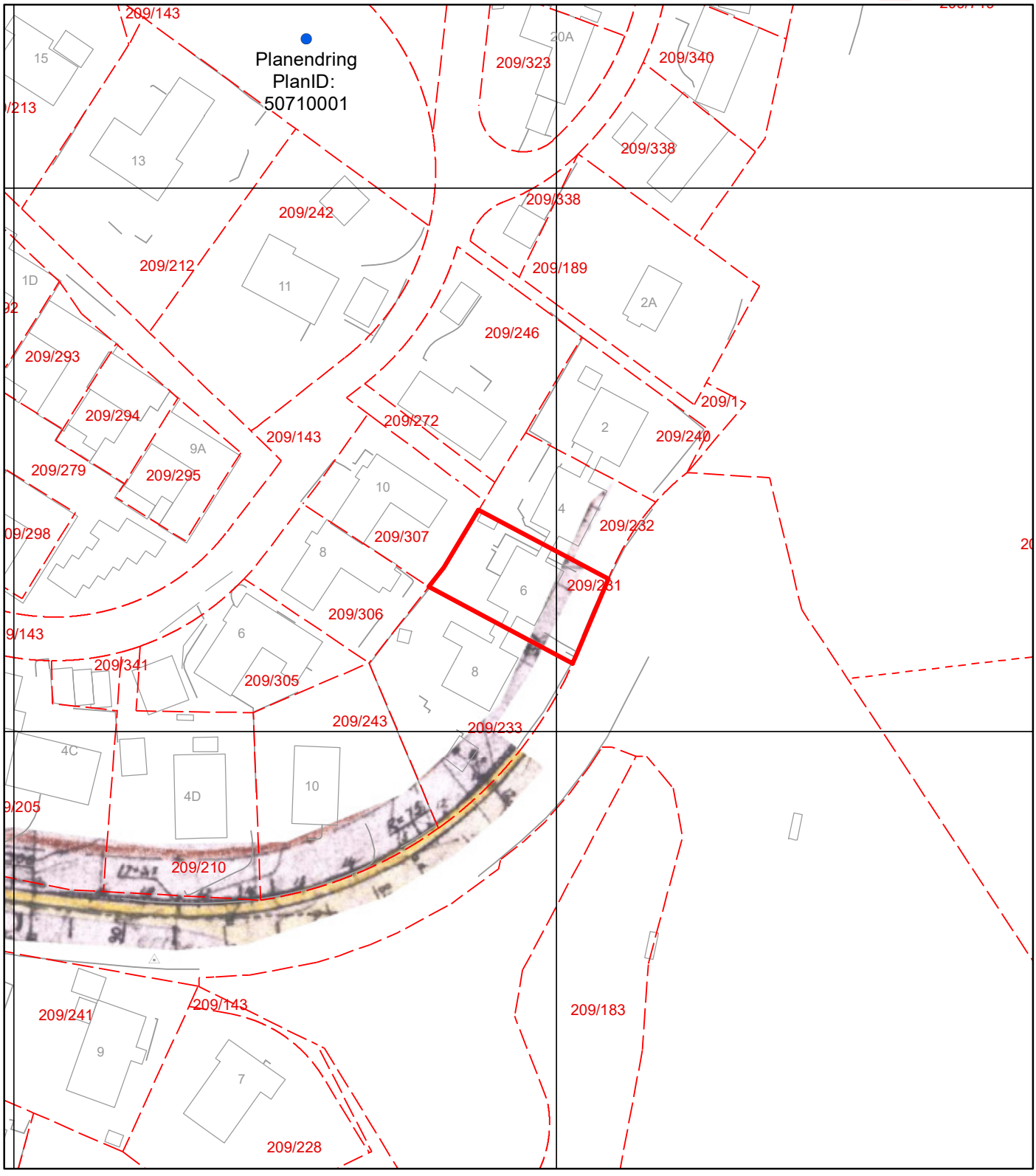
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Dato: 20.03.2025 Adresse: Tertnesveien 6

N

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



ÅSANE BYGNINGSRÅD
65 2. 0 3. - 0 2

J.nr. 343/65 D
AS/AN

Oslo, 25.januar 1965

REGULERING AV TERTNESVEGEN OG EIN DEL AV MARVIKVEGEN, ÅSANE KOMMUNE

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

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

Byggn.kontorets kontroll-l.nr.
42 165

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

V 31

TERTNES - MORVIKVEGEN.

MÅL=1:1000

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

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

REGUL. SJEF.

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

BLAD. 1.

PROSJ. VEG.

PLANENS BEGRENSING

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50710000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Dato: 20.03.2025 Adresse: Tertnesveien 6

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



ÅSANE 11000

MYRI

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

VEDTATT REGULERINGSGRENSE

OMRÅDETS BEGRENSING

TOMTEGRENSE

OMRÅDE BELAGT M. KLAUSUL OM TORVRETTIGHET

33 ENEBOLIGER
18 ATRIUMHUS
31 REKKEHUS

Reguleringsgrense mot øst foreslått av Vegdirektoratet

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

MÅL 1:1000

BERGEN 10-12-1964

GIVIND MAURSETH · ARK. MNAL.

R.5.71

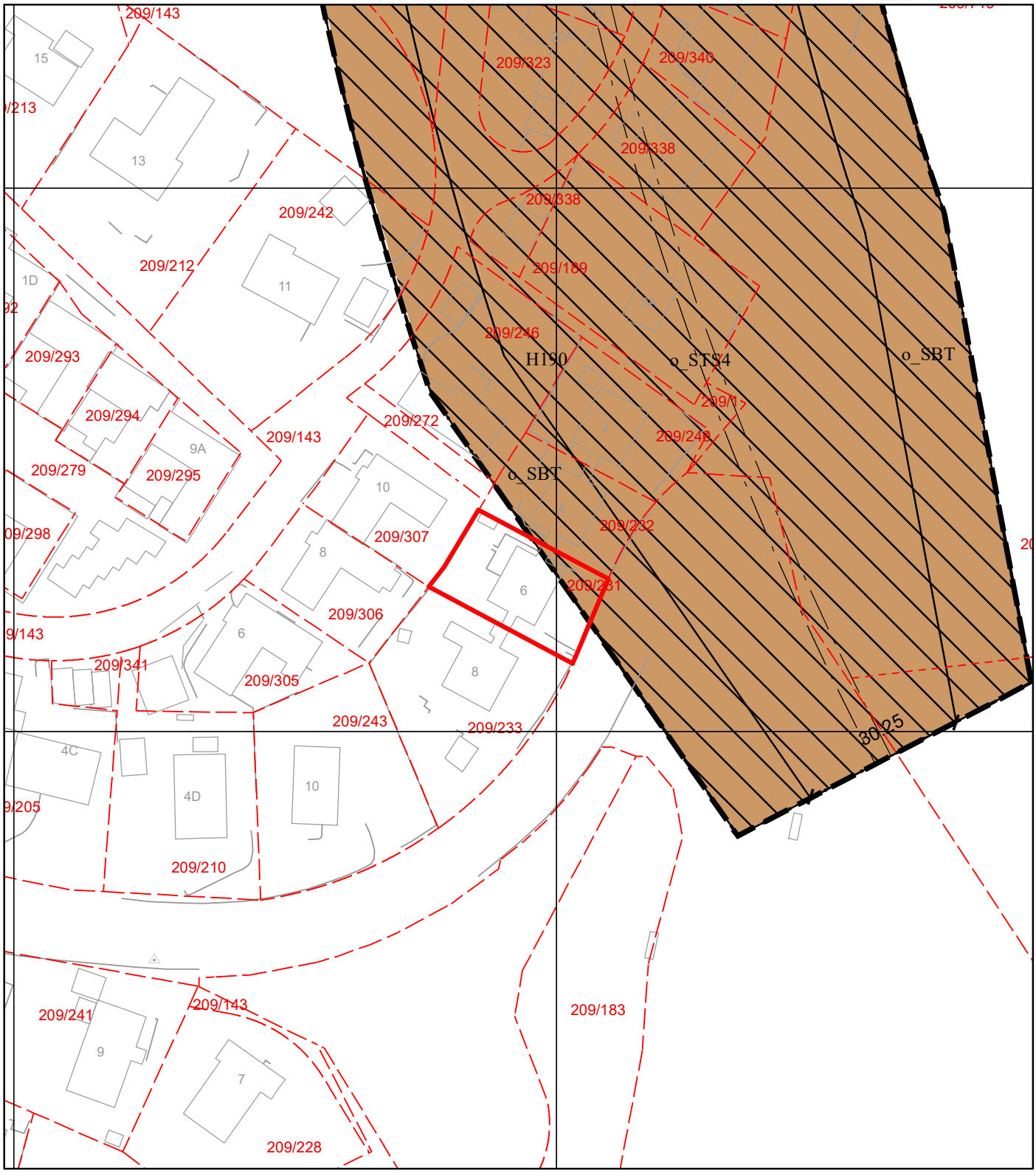
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Dato: 20.03.2025 Adresse: Tertnesveien 6

N

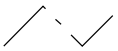
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



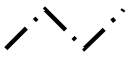
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

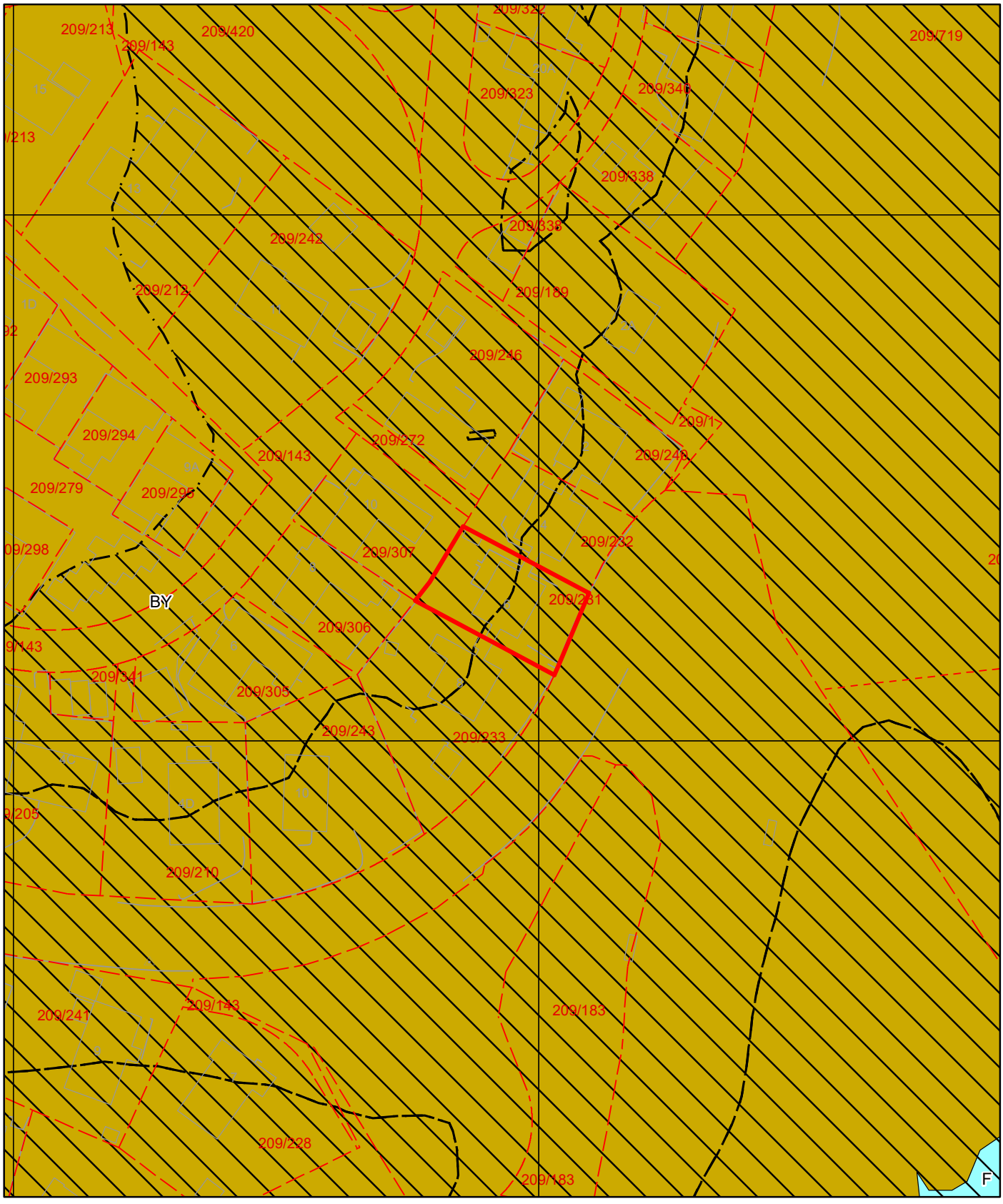
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/231/0/0
Adresse: Tertnesveien 6

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Friluftsområder

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250170

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Sjursen	Sissel Havstein

Gateadresse
Tertnesveien 6

Poststed	Postnr
TERTNES	5113

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6312381

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: 74250170

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: et bad og vaskerom ble renovert. Ett nytt bad ble etablert

Arbeid utført av: Hundven as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: membran og fliser ble lagt ifm etablering

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: Sprekk i sinkbelegg på altan, har blitt tett med Sicaflex.

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

Beskrivelse: Åpen peis er erstattet med nytt lukket ildsted i 2018. Utført av AS Varme. Litt dårlig trekk, men har fått beskjed om å ha ventiler i vinduer åpen for å få bedre trekk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre sprekk i murvegg i sør ved trapp. Innvendlig er det litt skjevhet i gulv. Beskrevet i tilstandrapport

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

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre de siste par årene på bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Entreprenør Wabu hadde ansvar for elanlegget, og oljetanken ble sanert av Nortank.

Arbeid utført av: Entreprenør Wabu og Nortank - Emitek AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegget ble kontrollert av BKK i 2020. En ujordet stikkontakt fikset.

Filer

Elrapport.pdf

Document reference: 74250170

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Filer

Oljetank ferdigmelding.pdf

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Entreprenør Wabu hadde ansvaret for renovering av tak, fasade, bad og vaskerom, og hentet inn relevante fagfolk til de ulike jobbene. Renovert 2015.
Arbeid utført av	Entreprenør Wabu

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250170

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250170

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Sjursen	e6e8415ce28e25882d90145cab3a374bb4cd1d28	05.05.2025 12:29:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Havstein	c6589b5d3372bf9a5ba04da188eb4e97d7eecf9b	05.05.2025 08:03:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250170

- 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

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:
Tertnesveien 6
Gnr. 209 Bnr. 231 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0170

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 43 56 40

E-post: bernt.helland@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

Notater