PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

KISTEBAKKANE 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Midlertidig brukstillatelse

Originale tegninger hus

Ferdigattest garasje

Tegning garasje

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Veistatuskart

Basiskart

Velforening

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN

BERGEN kommune

gnr. 182, bnr. 492

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3435 **Eiendomsverdi ref nr:** KN4145

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Referansenivå:
Boligen er oppført i 1978 og må vurderes etter datidens byggeskikk, materialbruk og forskriftsnivå. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre krav og utførelsesmetoder, og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav ti blant annet tetthet, varmeisolering, ventilasjon, våtromsoppbygging, fuktsikring og tekniske installasjoner.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler der alder, brukstid og teknisk tilstand tilsier dette. Senere overflateoppgraderinger eller enkeltvise utskiftinger innebærer ikke nødvendigvis at underliggende, skjulte eller tilstøtende konstruksjoner er fornyet, med mindre dette er dokumentert eller særskilt beskrevet.
For våtrom, fallforhold, rømningsforhold, brann, rekkverk, trapper og øvrige HMS-relaterte forhold vurderes avvik etter kriterier som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600 der dette er relevant.

Forutsetninger:
Eier/rekvirent har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Rapporten bygger på visuell og ikke-destruktiv kontroll av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen.
Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Eier har i tillegg fremlagt/skjermdelt oppussingsoversikt per e-post med opplysninger om arbeider utført i perioden 2019–2026.
Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er relevante for rapportens mandat og registrerte forhold på befaringsdagen.
Opplysninger om fakturaer, samsvarserklæringer, tidligere arbeider, forsikringssak, radonmåling, oljetank og utførende foretak er ikke selvstendig verifisert utover det som faktisk er fremlagt og gjennomgått som del av rapporten. Der dokumentasjon kun er opplyst å finnes, men ikke fremlagt/gjennomgått, er dette omtalt som eieropplysning.
Rapporten er ikke en full byggesaksrettslig kontroll av boligen, utleieforhold, bruksendringer, rombruk, ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller offentlige godkjenninger.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig fra 1978 med flere oppgraderinger utført i senere år. Eier opplyser blant annet om oppgradering av hovedbad og vaskerom i 2019, nytt kjøkken i 2019, oppgradering av el-anlegg/sikringsskap, rør-i-rør, varmepumpe, fasadearbeider, utskifting av flere vinduer/dører, terrassearbeider, biopeis og diverse arbeider ved garasje/bod.

Boligen fremstår med flere nyere overflater og oppgraderte komponenter, men det er også registrert avvik og usikkerheter som bør følges opp. De viktigste forholdene gjelder taktekking/takkonstruksjon med mose/groe, fuktmerker i sutaksplater rundt gjennomføringer, begrenset kontroll av loft/takkonstruksjon, manglende/ikke tilfredsstillende snøfangere og takvannshåndtering, eldre/slitte vinduer og opplyst punkterte vinduer, avvik ved balkong/terrasser/rekkverk, forhøyet fuktverdi i utforet vegg mot grunn, våtrom med manglende eller begrenset dokumentasjon, avvik ved fall/sluk -/membranløsninger, rør-i-rør-samlestokk uten fordelerskap og ikke tilfredsstillende lekkasjesikring, samt alder på drenering.

HMS:
Det er foretatt en enkel visuell vurdering av åpenbare forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen.
Det er registrert manglende rekkverk ved terrasse ved terrassedør, samt glassrekkverk med skjevheter og begrenset innfesting. Forholdet kan ha betydning for personsikkerhet og fallfare, særlig dersom fallhøyden tilsier krav/behov for rekkverk.
Det er ikke registrert snøfangere på taket. Dersom takflater vender mot inngangsparti, terrasse, gangareal eller andre steder hvor personer normalt ferdes, bør behov for snøfangere vurderes nærmere.
Eier opplyser om nedgravd oljetank som er plombert av tidligere eier. Dokumentasjon/status for tanken er ikke verifisert av takstmannen. Forholdet bør avklares med kommunen dersom dokumentasjon ikke foreligger.
Eier opplyser om fukt i garasje/utebod og maur i garasje. Garasje og bod er ikke fullstendig tilstandsvurdert som del av rapporten, men forholdene bør følges opp ved behov.
Røykvarsler og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av rapporten. Eier/kjøper må påse at boligen har fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.
Elektrisk anlegg er kun vurdert ved forenklet kontroll innenfor forskriftens rammer. Det er ikke utført teknisk el-kontroll, og dokumentasjon/samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom dette finnes.

Konsekvens/tiltak:
Rekkverk/glassrekkverk og innfesting bør kontrolleres og utbedres der personsikkerhet tilsier dette. Behov for snøfangere bør vurderes ut fra ferdselsarealer. Dokumentasjon/status for nedgravd oljetank bør avklares. Fukt/skadedyr i garasje/bod bør undersøkes nærmere ved behov. Røykvarsler og slukkeutstyr må kontrolleres av eier/kjøper. Ved usikkerhet om elektrisk anlegg bør registrert elektroforetak kontaktes.

Det settes ikke egen tilstandsgrad på samlet HMS-punkt.

Radon:
Eier opplyser i egenerklæringen at det er utført radonmåling av tidligere eier, med verdier opplyst til 21–25 Bq/m³.
Radonmåling er ikke utført som del av denne tilstandsrapporten. Opplyste verdier er lagt til grunn som eieropplysning og er ikke verifisert av takstmannen.
Dersom det er behov for verifisering av radonnivå, anbefales ny radonmåling utført i henhold til gjeldende måleprosedyre.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post. Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Enebolig - Byggeår: 1978

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat og flis
Innvendige vegger har malte overflater, baderomsplater og flis
Himlinger består av tak -ess, malt panel og malte overflater

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM Gå til side

U.etasje
Areal: 2,6 m²

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-Alder er ikke sikkert kjent. Dokumentasjon på våtrommets fulle oppbygging er ikke fremlagt.
-Badet fremstår av eldre dato og bærer preg av alder og bruk

U.etasje
Areal: 6,4 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.
-Eier opplyser at det i 2019 ble lagt varmekabler og flis på vaskerom.
-Dokumentasjon på full våtromsoppbygging er ikke

Beskrivelse av eiendommen

fremlagt/gjennomgått

1.etasje
Areal: 7,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led lys
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.
Alder er opplyst til 2019. Eier opplyser at det i 2019 ble utført omfattende arbeider, herunder flislegging, vegghengt toalett, nytt speil/servantmøbel, badekar, nytt sluk til badekar, nytt tak med LED-striper, ny sluk/dusj og varmekabler. Eier opplyser at arbeidene er utført av faglærte/foretak og at fakturaer foreligger. Full dokumentasjon på membran, produkter og utførelse er ikke fremlagt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon og stekeplate
-Stekeovn
-Stekeovn med damp og Micro
-Side by side kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Det er registrert samlestokk montert løst på vegg på vaskerom, uten fordelerskap. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Eier opplyser at det ble skiftet til rør-i-rør i 2019, og at arbeidet er utført av Byggmester Ådnekvam AS.
Synlig avløp i plast
Stake muligheter via sluk
Lufting over tak

Ventilasjon:
U.etasje:
Avtrekk fra våtrom via baderomsvifter
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra våtrom via baderomsvifte
Avtrekk fra baderomsvifte på kjøkken samt avtrekk via kullfilter
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2018 er montert på vaskerommet

TOMTEFORHOLD Gå til side

MERK;
Nedgravd oljetank:
Eier opplyser i egenerklæringen at det er nedgravd oljetank på eiendommen, og at denne er plombert av tidligere eier, utført av Rivenes AS.
Opplysningen om plombert oljetank er lagt til grunn som eieropplysning. Dokumentasjon på tømming, rengjøring, sanering/plombering, eventuell kommunal aksept eller status i offentlige registre er ikke fremlagt/gjennomgått som del av rapporten.
Nedgravde oljetanker kan representere miljørisiko dersom de ikke er forskriftsmessig tømt, renset, sikret eller registrert.
Dokumentasjon på plombering/sanering bør fremskaffes og oppbevares. Forholdet bør avklares med kommunen dersom dokumentasjon/status ikke foreligger. Eventuelle pålegg eller krav knyttet til tanken må følges opp.

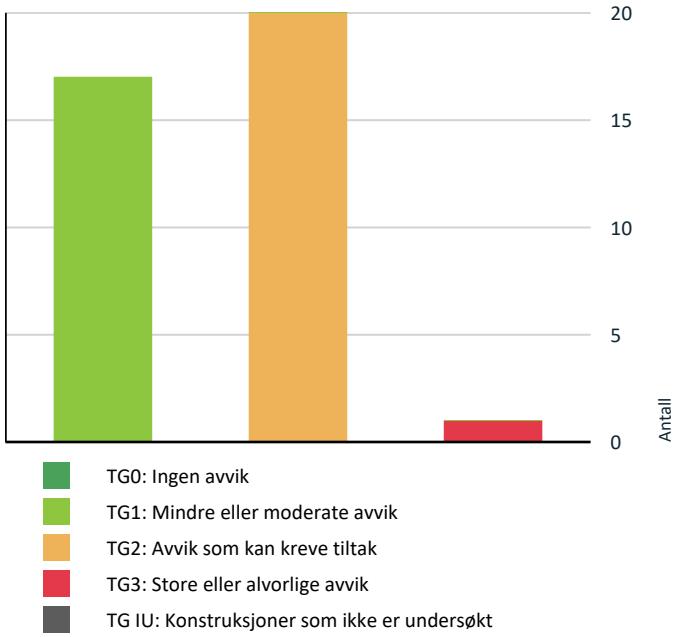
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

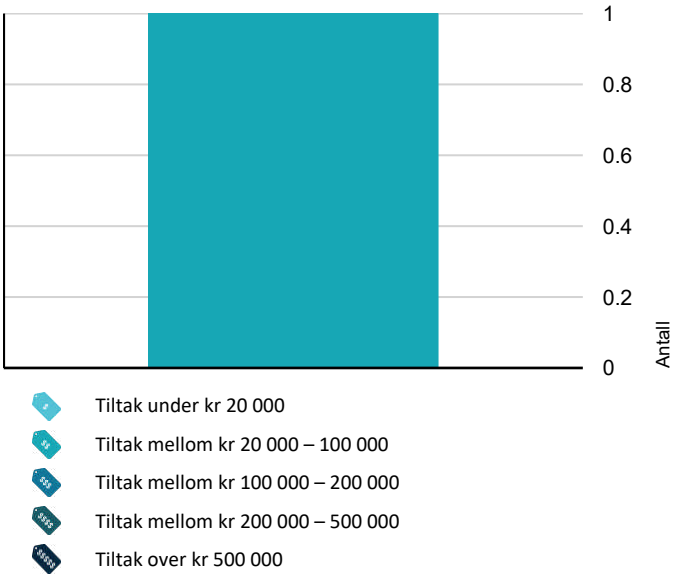
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med svart betongstein. Eier opplyser i egenerklæringen at taket ble skiftet i 2013 av tidligere eier. Dokumentasjon fra utførende foretak er ikke fremlagt som del av rapporten. Det er registrert mose/groe på taktekkingen.

Eier opplyser også at et tre tidligere har falt over tak under storm, at dette var en forsikringssak, og at skade er utbedret tilbake til normal tilstand. Opplysningen er ikke teknisk verifisert utover synlige forhold på befaringsdagen.

MERKNAD – Begrenset kontroll av yttertekking / tak
I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder takstein, presiseres det at taket kun er inspisert fra bakkenivå. Befaring fra takflate er ikke gjennomført, da det på befaringstidspunktet ikke var tilrettelagt for sikker adkomst eller forsvarlig sikring ved arbeid i høyden. Takbefaring uten nødvendig sikring (f.eks. rekkverk, fallsikringsutstyr, stillas eller lift) gjennomføres ikke, i tråd med gjeldende krav til HMS og sikker utførelse av arbeid på tak.

Inspeksjonen er dermed begrenset til en visuell vurdering av de delene av taket som er synlige fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser på selve takflaten, fra eventuelle takterrasser eller ved bruk av spesialutstyr som drone, lift eller stige.
Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, inngår følgelig ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer omfattende og detaljert vurdering av takets tilstand, anbefales det å gjennomføre en utvidet takbesiktigelse med sikker tilkomst og nødvendig sikringsutstyr, slik at også skjulte eller vanskelig tilgjengelige områder kan kontrolleres.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mose/groe på taktekkingen. Mose og begroing kan holde på fukt og kan over tid påvirke takstein, undertak, renner og takdetaljer negativt.

Taket er kontrollert fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset. Undertak, lekter/sløyfer, innfesting, beslag, overganger, gjennomføringer og detaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Selv om eier opplyser at taket ble skiftet i 2013, er det registrert forhold som tilsier behov for oppfølging og nærmere kontroll, særlig sett i sammenheng med fuktmerker i sutaksplater rundt gjennomføringer.

TG2 er satt på bakgrunn av mose/groe på taktekking, begrenset kontroll fra bakkenivå og registrerte fuktmerker i tilknytning til takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak
• Mose/groe bør fjernes, og taktekking bør holdes under jevnlig oppsyn. Takflater, beslag, gjennomføringer og overganger bør kontrolleres nærmere ved sikker tilkomst. Dersom det oppstår fuktmerker, lekkasjetegn eller andre symptomer, bør taktekking og undertak undersøkes nærmere.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er utført i svart aluminium.
Alder er ikke sikkert dokumentert. Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært tett takrenne over garasje.

Det er ikke registrert snøfangere på taket. Utførelse/avslutning av nedløp i grunn er ikke kjent.

Skorstein over tak er kun vurdert visuelt fra bakkenivå/tilgjengelige observasjonspunkter. Full kontroll av pipe, beslag, gjennomføringer og røykløp er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Tett takrenne over garasje er opplyst av eier og tilsier behov for kontroll/vedlikehold. Ukjent avslutning av nedløp i grunn gir usikkerhet knyttet til om takvann ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

Manglende snøfangere kan være et avvik dersom takflater vender mot inngangsparti, terrasse, gangareal eller andre arealer hvor personer normalt ferdes.

TG2 er satt på bakgrunn av opplyst tett takrenne over garasje, ukjent bortledning av takvann og manglende/ikke avklart snøfangerløsning.

Konsekvens/tiltak
• Renner og nedløp bør renses og kontrolleres jevnlig. Det bør avklares om nedløp leder vann kontrollert bort fra grunnmur og terrengnære konstruksjoner. Behov for snøfangere bør vurderes nærmere ut fra takflater og ferdselsarealer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler og sutaksplater. Konstruksjonen er isolert mot beboelse. Kontroll er kun utført fra luke, da loftet ikke hadde gangbart/stabilt gulv for trygg inspeksjon.

Det er registrert fuktmerker i sutaksplater rundt gjennomføringer. Det er kontrollert med Protimeter/fuktindikator uten registrering av unormale verdier på befaringsdagen. Det er også registrert saltutslag ved pipe. Damplekkasjer må forventes i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Fuktmerker i sutaksplater rundt gjennomføringer tyder på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll på befaringsdagen, men målingen gir kun et øyeblikksbilde.

Saltutslag ved pipe indikerer fukttransport i murverket. Damplekkasje i eldre konstruksjoner kan bidra til kondens/fuktbelastning i takkonstruksjonen, særlig ved kuldeperioder og begrenset ventilering.

Kontrollen er begrenset fordi loftet ikke hadde gangbart og sikkert gulv. Skjulte eller vanskelig tilgjengelige deler av konstruksjonen er derfor ikke fullstendig kontrollert.

TG2 er satt på bakgrunn av fuktmerker i sutaksplater rundt gjennomføringer, saltutslag ved pipe, begrenset kontroll fra luke og usikkerhet knyttet til skjulte deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Gjennomføringer, undertak, beslag og pipe bør kontrolleres nærmere ved sikker tilkomst. Eventuelle eldre fuktmerker bør holdes under oppsyn. Dersom det oppstår nye fuktmerker, lukt, misfarging, drypp, kondens eller andre symptomer, bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere.

Det bør vurderes å etablere trygg inspeksjonsmulighet/gangbane dersom loftet skal kunne kontrolleres bedre i fremtiden.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med utvendig vindtetting, lekter og kledning.
Eier opplyser at fasader er malt i flere omganger, blant annet mot nord/øst i 2022 og mot sør/vest i 2025.
Eier opplyser også at enkelte bord over vindu mot sør er skiftet.

Det er registrert lokal begrenset lufting, lokal slitasje og lokale sprekker i kledning.

Vurdering av avvik:
• Lokalt begrenset lufting bak kledning kan redusere uttørkingsevnen og gi økt risiko for fuktbelastning i kledning og bakenforliggende konstruksjon.
Lokale sprekker og slitasje i kledning vurderes som vedlikeholdsavvik.

Eier opplyser om små sprekker enkelte steder utvendig i mur, men ingen sprekker i grunnmur.

TG2 er satt på bakgrunn av lokal slitasje/sprekker i kledning og stedvis begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Kledning, lufting, overflatebehandling, beslag og overganger bør holdes under jevnlig oppsyn. Skadde/sprekkskadede bord bør utbedres eller skiftes lokalt ved behov. Områder med begrenset lufting bør vurderes forbedret der dette er praktisk mulig.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er registrert vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca. 1977.
Noen vinduer har fått skiftet isolerglass, men har beholdt originale karmer.
Det er registrert elde, slitasje og tegn til kondens.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er punktert glass i to vinduer i 1. etasje, svakt synlig i solskinn.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer fra byggeperioden har høy alder og må forventes å ha begrenset restlevetid. Slitasje, kondensindikasjoner og opplyst punktering av isolerglass gir redusert funksjon og redusert isolasjonsevne.

Punkterte glass kan gi dugg/kondens mellom glasslag og redusert varmeisolering. Eldre trekarmer kan også være utsatt for fuktpåvirkning og behov for overflatevedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje, tegn til kondens og opplyst punktering i to vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes. Punkterte glass bør vurderes skiftet. Utskifting av eldre vinduer/karmer må påregnes på sikt ut fra alder, funksjon og videre bruk.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025 og 2024
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2006

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

U.etasje:
Glatt grå ytterdør med 3-lags glass fra 2020
Hvit profilert ytterdør med katteluke på vaskerom

1.etasje:
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

1. etasje er det balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Balkongdør fra 2002 har slitasje, og dørblad tar i terskel. Dette vurderes som et funksjons-/slitasjeavvik.
TG2 er satt for balkongdør fra 2002 på bakgrunn av alder, slitasje og at dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdør fra 2002 bør justeres og vedlikeholdes. Pakninger, terskel, beslag og åpne-/lukkefunksjon bør kontrolleres. Utskifting må vurderes dersom funksjonen forverres.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra hovedsoverommet i 1. etasje er det utgang til balkong på ca. 5 m². Balkongen har eldre bunntekking med belegg. Det er registrert slitasje, og drenering fremstår ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Eldre/slitt bunntekking og ikke tilfredsstillende drenering gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning i balkongens konstruksjon. Balkongen ligger på utsiden av boligens bygningskropp men ved svikt i bunntekking/drenering vil det medføre risiko for lekkasje og skjulte fuktskader også i boligens bygningskropp.

Underliggende konstruksjon er ikke fullstendig kontrollert.

TG2 er satt på bakgrunn av eldre/slitt bunntekking og ikke tilfredsstillende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Bunntekking, fall/drenering og overganger bør kontrolleres nærmere. Det bør vurderes tiltak for bedre avrenning. Slitte partier bør utbedres/skiftes ved behov. Underliggende konstruksjon bør undersøkes nærmere dersom det er tegn til fukt eller lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasseplatting rundt tre av boligens sider. Deler er overbygget, og deler ligger over bod/garasje. Eier opplyser om flere terrasse-/fasadearbeider, blant annet forsterkning av garasje/område under glassrekkverk, etablering av levegger, montering av glassrekkverk, utskifting av rekkverk rundt huset og beising av terrasse.

Det er registrert svikt i terrassebord, slitasje, skjevheter, glassrekkverk med skjevheter og begrenset innfesting. Terrasse ved terrassedør mangler rekkverk. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Svikt i terrassebord, slitasje og skjevheter vurderes som konstruksjons-/vedlikeholdsavvik. Glassrekkverk med skjevheter og begrenset innfesting gir usikkerhet rundt stabilitet og personsikkerhet.

Manglende rekkverk ved terrasse/terrassedør kan utgjøre et personsikkerhetsavvik dersom fallhøyden tilsier krav eller behov for sikring. Underliggende konstruksjoner, særlig over bod/garasje, er ikke kontrollert. Dersom terrassen fungerer som tak over underliggende areal, kan skjulte forhold ved membran, tekking, fall og avrenning ikke vurderes sikkert.

TG3 er satt på bakgrunn av manglende rekkverk ved terrasse med fallfare, skjevheter/begrenset innfesting ved glassrekkverk, svikt/slitasje i terrassebord og manglende kontroll av underliggende konstruksjon. Forholdet vurderes som et vesentlig personsikkerhetsavvik og tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebord med svikt bør kontrolleres og utbedres/skiftes ved behov. Rekkverk/glassrekkverk og innfesting bør kontrolleres og utbedres av fagkyndig. Manglende rekkverk bør etableres dersom fallhøyde/personsikkerhet tilsier dette.

Underliggende konstruksjon og eventuell tetting over bod/garasje bør kontrolleres nærmere dersom det er tegn til fukt, lekkasje eller skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. På kontrollpunktet er gulv belagt med laminat og vegger med panel.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 19,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Vurdering av avvik:
• Målt fuktverdi på 19,2 vektprosent ligger i risikosonen for fukt-/råteskader. Dette indikerer forhøyet fuktbelastning i kontrollert konstruksjon mot terreng.

Utforede/påforede vegger mot grunn er en risikokonstruksjon. Hulltaking på ett kontrollpunkt kan ikke garantere for at det ikke forekommer fuktvandring eller skjulte fukt-/råteskader andre steder i bakenforliggende konstruksjoner.

Forholdet bør sees sammen med alder på drenering og terrengforhold.

TG2 er satt på bakgrunn av målt forhøyet fuktverdi på 19,2 vektprosent i utforet vegg mot grunn og generell risiko knyttet til konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør holdes under oppsyn. Ved lukt, misfarging, svelling, fukttegn eller andre symptomer bør det utføres nærmere undersøkelser. Det bør vurderes ytterligere fuktmålinger/kontroll av konstruksjonsoppbygging dersom rommene skal ha varig opphold eller dersom det planlegges videre oppgradering.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp med håndbrekket på 2 sider

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,6 m²

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

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

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

-Alder er ikke sikkert kjent. Dokumentasjon på våtrommets fulle oppbygging er ikke fremlagt.
-Badet fremstår av eldre dato og bærer preg av alder og bruk

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.
Våtrommet bør brukes med varsomhet og holdes under oppsyn. Vannbelastning på gulv, fuger, sluk og overganger bør begrenses så langt dette er praktisk mulig. Videre oppgradering må vurderes ut fra registrerte avvik, videre bruk og ønsket standard.
Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Baderomsplater på våtrom kan fungere tilfredsstillende dersom de er montert korrekt, men utførelse og tetting i skjøter, hjørner og gjennomføringer er ikke dokumentert. Våtrommet har alder/ukjent alder, og dokumentasjon på oppbygging er ikke fremlagt.

TG2 er satt på bakgrunn av alder/ukjent alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelse/tetting av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skjøter, hjørner, overganger og gjennomføringer bør holdes under oppsyn. Ved tegn til svelling, misfarging, løs plate, fukt eller lukt bør forholdet undersøkes nærmere.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.

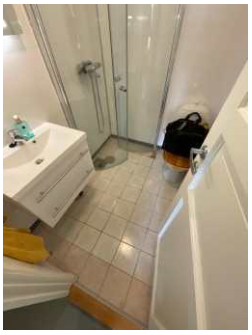
Fall er kontrollert fra terskel/dør til slukrist.
Det er registrert fallavvik/dårlig fall.
Utførelse ved terskel/dør er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Fallavvik innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på gulv, fuger, terskelområde og tilstøtende konstruksjoner.

Ukjent utførelse ved terskel/dør gir usikkerhet knyttet til oppkant på membran og sikkerhet mot vann ut av våtrommet.

TG2 er satt på bakgrunn av fallavvik/dårlig fall og ukjent utførelse ved terskel/dør.

Konsekvens/tiltak
• Vann som blir liggende på gulv bør fjernes etter bruk. Gulv, fuger, slukområde og terskel bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, terskel, sluk og tettesjikt vurderes samlet.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med vannlås og klemring. Det er registrert synlig flislim i sluk.
Dokumentasjon på utførelse, type, produkter og sluk-/membranløsning er ikke fremlagt.
Kontroll er begrenset grunnet flislim over store deler av sluket.

Vurdering av avvik:
• Sluk-/membrantilslutningen er en sentral del av våtrommets fuktsikring. Når flislim dekker store deler av slukområdet, er kontrollmuligheten begrenset, og det er ikke mulig å verifisere full utførelse eller tettefunksjon.

Manglende dokumentasjon gir ytterligere usikkerhet rundt membrantype, produkter, alder og monteringsmåte. Dersom vann belaster gulv og slukområde, kan svakheter i sluk-/membrantilslutning medføre fuktinntrengning i gulvoppbygging og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke påvist lekkasje på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll av sluk grunnet flislim, manglende dokumentasjon og usikker/ikke verifiserbar sluk-/membrantilslutning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, klemring, membran/tettesjikt, fallforhold og gulvoppbygging vurderes samlet. Ved tegn til lukt, fukt, løse fliser eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere.



U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte og tilluft under dør.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



U.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,4 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

-Eier opplyser at det i 2019 ble lagt varmekabler og flis på vaskerom.
-Dokumentasjon på full våtromsoppbygging er ikke fremlagt/gjennomgått



U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger
Tak ess i himling

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv

Det er ikke registrert konkret fallavvik ved tilgjengelig kontroll, men kontrollen var noe begrenset grunnet innredning og eiendeler.
TG1 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert konkret avvik ved tilgjengelige deler. Kontrollbegrensning er omtalt.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk med vannlås, påforingsring og klemring.

Det er registrert synlige rester av membran og flislim i sluk over klemring. Kontroll er begrenset grunnet utførelse, og dokumentasjon på type, produkter og utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Sluk-/membrantilslutningen er en sentral del av våtrommets fuktsikring. Når membran/flislim fremstår over klemring og full utførelse ikke er dokumentert, kan ikke tettefunksjon og korrekt klemming/verifiseres fullt ut.

Denne typen usikkerhet kan gi risiko for fuktinntrengning i gulvoppbygging dersom vann belaster slukområdet over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, manglende dokumentasjon og usikker/ikke fullt verifiserbar sluk-/membrantilslutning.

Konsekvens/tiltak
• Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, klemring, membran/tettesjikt og gulvoppbygging vurderes samlet. Ved tegn til lukt, fukt, lekkasje eller skade bør forholdet undersøkes nærmere.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte, men det er ikke registrert tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Mekanisk avtrekk er etablert, men manglende tilluft under dør vurderes som et avvik. For at avtrekket skal fungere tilfredsstillende, må rommet ha tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft.

TG2 er satt på bakgrunn av mekanisk avtrekk uten registrert tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til vaskerommet, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,6 m²

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

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

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

Alder er opplyst til 2019. Eier opplyser at det i 2019 ble utført omfattende arbeider, herunder flislegging, vegghengt toalett, nytt speil/servantmøbel, badekar, nytt sluk til badekar, nytt tak med LED-striper, ny sluk/dusj og varmekabler. Eier opplyser at arbeidene er utført av faglærte/foretak og at fakturaer foreligger. Full dokumentasjon på membran, produkter og utførelse er ikke fremlagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert fra terskel dør til sluk
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved fallforhold på tilgjengelige deler av gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med vannlås og klemring.
Det er registrert synlig flislim over klemring.
Det er også registrert rennesluk med vannlås og klemring, med synlige rester av membran.

Kontroll av sluk-/membranløsning er begrenset. Full dokumentasjon på membran, produkttype, utførelse og sluktilkobling er ikke fremlagt/gjennomgått.
Det er opplyst/registrert at kvittering er fremlagt

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er positivt at det er synlige rester av membran i slukområde og at eier opplyser om utførte arbeider. Samtidig er kontrollen av sluk -/membrantilslutning begrenset, og full dokumentasjon på produkter/utførelse er ikke fremlagt.

Synlig flislim over klemring kan redusere muligheten for å kontrollere om membran/tettesjikt er korrekt klemt og tilsluttet sluk. Dersom sluk -/membrantilslutningen ikke er korrekt utført, kan vann trenge inn i gulvoppbygging og tilstøtende konstruksjoner.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll av sluk-/membrantilslutning, synlig flislim over klemring og manglende full dokumentasjon på membran/produkter/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Dokumentasjon på membran/tettesjikt, produkter, sluk og utførelse bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår symptomer, bør sluk, membran/tettesjikt og gulvoppbygging vurderes samlet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Foldedører i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte, men det er ikke registrert tilluft under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mekanisk avtrekk er etablert, men manglende tilluft under dør vurderes som et avvik. For at avtrekket skal fungere tilfredsstillende, må rommet ha tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft.

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og gi langsommere uttørking etter bruk.

TG2 er satt på bakgrunn av mekanisk avtrekk uten registrert tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

1.ETASJE > BAD

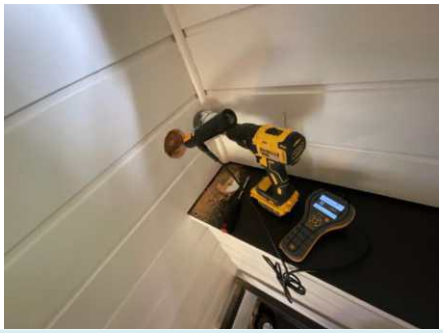
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon og stekeplate
-Stekeovn
-Stekeovn med damp og Micro
-Side by side kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

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

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator i platetopp med kullfilter/omluft. Det er i tillegg montert mekanisk avtrekksvifte i yttervegg på kjøkkenet.

Eier opplyser at vifte i vegg på kjøkken er montert i 2022, utført av Meland Elektro AS.

Vurdering av avvik:
Kjøkkenet har både ventilator i platetopp med kullfilter/omluft og mekanisk avtrekksvifte i yttervegg. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved

tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført som rør-i-rør-system. Det er registrert samlestokk montert løst på vegg på vaskerom, uten fordelerskap. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Eier opplyser at det ble skiftet til rør-i-rør i 2019, og at arbeidet er utført av Byggmester Ådnekvam AS.
Eier opplyser at faktura foreligger. Dokumentasjon er ikke selvstendig verifisert utover det som er fremlagt

Vurdering av avvik:

• Rør-i-rør-system er i utgangspunktet en moderne løsning, men samlestokk/fordeler montert løst på vegg uten tett fordelerskap vurderes som ikke tilfredsstillende utførelse.

Manglende fordelerskap reduserer lekkasjesikkerheten. Ved eventuell lekkasje fra fordelere/koblinger er det risiko for at vann ikke ledes kontrollert til synlig avrenning/lekkasjevarsling. Løsningen gir også mer usikkerhet rundt sikring av skjulte rørføringer.

TG2 er satt på bakgrunn av rør-i-rør-samlestokk montert løst på vegg uten tett fordelerskap, med redusert lekkasjesikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Fordeler/samlestokk bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Det bør vurderes etablering av tett fordelerskap med synlig avrenning/lekkasjevarsling. Rør og koblinger bør holdes under jevnlig oppsyn.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast
Stake muligheter via sluk
Lufting over tak

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved tilgjengelige deler av avløpsanlegget i rapportutkastet. Skjulte avløpsrør og tilkoblinger er ikke fullstendig kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra våtrom via baderomsvifter, mekanisk avtrekksvifte i yttervegg på kjøkken, ventilator i platetopp med kullfilter/omluft og øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen fremstår som en kombinasjon av mekanisk avtrekk fra enkelte rom og naturlig ventilasjon. Det er registrert manglende tilluft under dør til hovedbad og vaskerom, noe som kan redusere effekten av avtrekket.

Naturlig ventilasjon er avhengig av brukeradferd og trykk-/temperaturforhold og gir ikke samme kontrollerte luftutskifting som balansert eller mekanisk ventilasjon.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset ventilasjonsløsning og manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tilluft til våtrom bør etableres der dette mangler. Ventiler, baderomsvifter og eventuell kjøkkenvifte bør holdes rene og funksjonelle. Ved behov kan ventilasjonsløsningen vurderes nærmere.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2018 er montert på vaskerommet

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

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Meland Elektro AS for utførte elektriske arbeider.

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjente feil ved det elektriske anlegget. Eier opplyser at det er utført arbeider på el-anlegget, herunder oppgradert sikringsskap med automatisk måler/teller, nye kabler til bad, kjøkken og stue, kabel til garasje for elbillader, strømkabel til terrasse og oppgradering til 63 A 3-fase av BKK.

Eier opplyser også at det er utført elektriske arbeider på våtrom, herunder nye varmekabler på hovedbad og vaskerom, ny vifte på hovedbad og LED-striper i tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon, og det er ikke utført teknisk kontroll, målinger, demontering, åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Punktet er ikke en NEK 405-2-3-kontroll og utgjør ikke samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Spørsmål til eier om elektrisk anlegg:

1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Svar: Ikke opplyst.

2. Når ble det elektriske anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
Svar: Eier opplyser om oppgradering av sikringsskap i 2019 og flere elektriske arbeider i forbindelse med oppgraderinger av bad, kjøkken, stue, garasje/elbillader og terrasse.

3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
Svar: NEI

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar: NEI

5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med antall sikringer og dagens bruk?

Tilstandsrapport

Svar: Ja. Kursfortegnelsen er ikke teknisk kontrollert mot dagens bruk som del av denne rapporten.

6. Er det utført arbeider eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1. januar 1999?
Svar: Ja. Eier opplyser at det er utført flere arbeider på det elektriske anlegget, blant annet oppgradering av sikringsskap, varmekabler, nye kabler til bad/kjøkken/stue, elbillader i garasje, strøm til terrasse og oppgradering til 63 A 3-fase.

7. Foreligger samsvarserklæring for arbeidene?
Svar: Ja. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Meland Elektro AS for utførte elektriske arbeider. Fremlagt dokumentasjon er ikke en teknisk kontroll utfør av takstmannen.

8. Kjenner eier til arbeider utført som egeninnsats eller av ufaglærte?
Svar: Ikke opplyst for faste elektriske installasjoner. Arbeider på elektrisk anlegg er opplyst utført av Meland Elektro AS/BKK.

9. Er eventuelle avvik fra tidligere kontroll lukket og dokumentert?
Svar: Kontroll ikke dokumentert

Enkle visuelle observasjoner:
Ved den enkle visuelle observasjonen ble det ikke registrert åpenbare synlige tegn til termiske skader, løse komponenter, manglende deksler eller berøringsfare ved tilgjengelige deler på befaringsdagen, med mindre annet er særskilt beskrevet i rapporten. Skjulte deler av anlegget, innvendige komponenter i sikringsskap og teknisk funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering:
Det er registrert sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Meland Elektro AS for utførte elektriske arbeider. Det er ikke påvist konkrete tekniske feil ved den forenklede visuelle kontrollen.

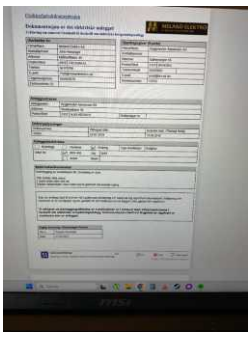
Det presiseres likevel at takstmannen ikke har elektrofaglig autorisasjon, og at det ikke er utført teknisk kontroll av anlegget. Fremlagt samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon bør oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak:
Fremlagt samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon for elektriske arbeider bør oppbevares. Dersom det er usikkerhet om anleggets tekniske tilstand, anbefales kontroll utført av registrert elektroforetak, eventuelt NEK 405-2-3-kontroll







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke utført full brannteknisk kontroll, brannprosjektering eller kontroll av boligens samlede branntekniske oppbygning som del av rapporten. Røykvarsler og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av rapporten. Eier/kjøper må påse at boligen har fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Eier opplyser at tidligere ildsted er fjernet, pipeåpning er murt igjen og biopeis er montert i stue. Arbeidet er opplyst utført av Bønes Mur og Maskin AS. Eier opplyser at feier har hatt tilsyn og bekreftet at de ikke lenger kommer på befaring.

Opplysningen er lagt til grunn som eieropplysning. Full kontroll av pipe, røykløp, branntekniske avstander, dokumentasjon og eventuelle offentlige registreringer er ikke utført som del av rapporten. Dersom pipe/ildsted skal tas i bruk igjen, må dette kontrolleres og godkjennes av relevant fagkyndig/feier.
Det settes ikke tilstandsgrad på branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og drenerende masser er ikke kontrollert. Drenering må forventes å være fra byggeår, da det ikke er opplyst eller dokumentert full oppgradering av dreneringen.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, hvor det er målt 19,2 vektprosent i trevirke i utforet vegg mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Drenering fra byggeår har høy alder og må forventes å ha redusert funksjon/restlevetid. Eldre drenering kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Forhøyet fuktverdi i utforet vegg mot grunn styrker behovet for oppfølging av fuktforhold og vannbelastning rundt boligen.

TG2 er satt på bakgrunn av drenering fra byggeår/ukjent alder, forventet redusert restlevetid og målt forhøyet fuktverdi i konstruksjon mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Drenering, terrengfall og bortledning av overvann bør vurderes nærmere. Ved tegn til fukt, lukt, misfarging, saltutslag eller skader i underetasje bør det utføres nærmere undersøkelser. Oppgradering av drenering/fuktsikring må påregnes på sikt ut fra alder og registrerte fuktindikasjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i mur/betong. Det er registrert riss og avskalling.
Eier opplyser i egenerklæringen om små sprekker enkelte steder utvendig i mur, samt en langsgående sprekk i grunnmur under vinduer i front.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss og avskalling i mur-/betongkonstruksjoner. Forholdet vurderes som tegn på alder, værbelastning og fukt-/frostpåvirkning.

Det er i tillegg opplyst om og registrert en langsgående sprekk i mur under vinduer i front av boligen. Sprekken bør følges opp for å avklare om den er stabil, eller om det forekommer videre utvikling/bevegelse i konstruksjonen.

Riss, sprekker og avskalling kan over tid gi økt fuktinntrengning i mur-/betongkonstruksjonen, med risiko for videre frostskader, avskalling og svekkelse av overflater.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte riss, avskalling i mur/betong og langsgående sprekk i mur under vinduer i front av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Riss, avskalling og langsgående sprekk bør holdes under oppsyn. Løse/skadede partier bør fjernes og utbedres med egnet reparasjonsmørtel/puss for å begrense videre fuktinntrengning og frostskader.

Det bør vurderes nærmere kontroll av årsak til sprekken, herunder fuktbelastning, beslag/sålbenker under vinduer, vannavrenning og eventuell bevegelse i konstruksjonen. Dersom sprekken øker, det oppstår nye riss, eller det registreres tegn til bevegelse/skjevheter, bør forholdet vurderes av murkyndig eller annen relevant fagperson.

Tilstandsrapport





Langsgående sprekk under vinduer



Langsgående sprekk under vinduer

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende tomt.

Skrånende terreng kan gi økt vannbelastning mot bygningen dersom overvann ikke ledes kontrollert bort fra grunnmur og terrengnære konstruksjoner.

Forholdet må sees i sammenheng med drenering og registrert forhøyet fuktverdi i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen har skrånende terreng. Skrånende terreng kan gi økt vannbelastning mot bygningen dersom overvann ikke ledes kontrollert bort fra grunnmur og terrengnære konstruksjoner.

Forholdet må sees i sammenheng med drenering og registrert forhøyet fuktverdi i rom under terreng.

TG2 er satt på bakgrunn av skrånende terreng, usikker overvannshåndtering og registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjon mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfall og bortledning av overvann bør kontrolleres. Overvann bør ledes bort fra bygningen så langt dette er praktisk mulig.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

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

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Iht eier

Standard

Vedlikehold

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

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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

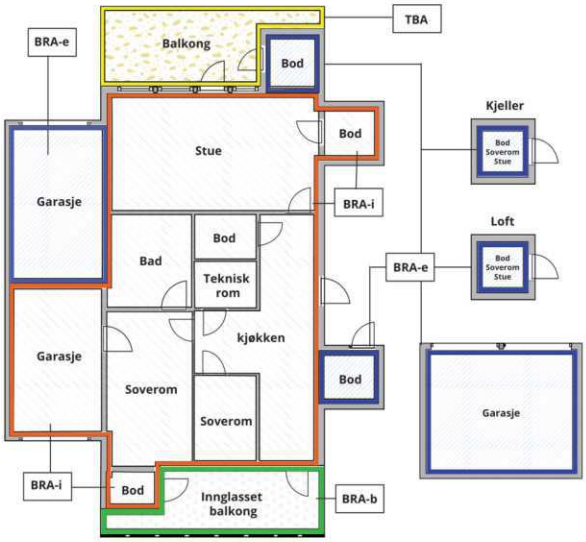
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	77			77	
1.etasje	83			83	5
SUM	**160**				**5**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er ca 2,37m

Entre 3,5 m²
Hall m/trapp 15 m²
Soverom 8,5 m²
Stue 12,3 m²
Bod 6,9 m²
Bad 2,6 m²
Soverom 7,5 m²
Vaskerom 6,4 m²
Soverom 9,4 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er ca 2,38m

Hall m/trapp 10,6 m²
Bad 7,6 m²
Soverom 13,9 m²
Stue/kjøkken 52 m²

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

Terrasseplatting på terreng / rundt boligen er beskrevet under utvendige konstruksjoner, men ikke medtatt i TBA utover registrert balkongareal. Areal for terrasseplatting er ikke fullstendig oppmålt som del av arealoppsettet.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og er derfor ikke fullstendig gjennomgått som del av rapporten. Det er ikke foretatt full byggesaksrettslig kontroll av boligen.
Eier opplyser at hobbyrom og bod er omgjort til soverom og TV-stue, utført av tidligere eier. Godkjenningsstatus for denne endringen er ikke verifisert som del av rapporten.
Arealmåling og rombenevnelse i rapporten innebærer ikke en byggesaksrettslig godkjenning av rommenes bruk. Rom kan være måleverdige etter NS 3940 selv om lovlig bruk, bruksendring, rømningsforhold, lysforhold eller offentlig godkjenning ikke er avklart.
Eventuelle spørsmål om godkjente tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, bruksendringer, rom for varig opphold, brannceller eller rømningsforhold bør avklares med megler/kommune eller annen relevant fagkyndig.
Eier opplyser at det foreligger midlertidig brukstillatelse gitt etter bygging av boligen. Dette er ikke byggesaksrettslig kontrollert av takstmannen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
Loft		11		11	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

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.
Oppmåling er utført etter beste evne med håndholdt laser. Bygget ble benyttet som lager og garasje, noe som medfører vanskeligheter med oppmåling.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Kristian Ørjasæter Kvalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	182	492		0	925.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kistebakkane 36, 5137 Mjølkeråen

Hjemmelshaver

Kvalheim Kristian Ørjasæter, Johannessen Malene Sævrøy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ref punkt i kort sammendrag	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260010
Addresse	Kistebakkane 36		
Postnr.	5137	Sted	MJØLKERÅEN
Selgers navn	Kristian Ø Kvalheim		
Selgers navn	Malene Sævrøy Johannessen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9484436

Våtrom

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt flis på hele badet, ny sluk samt lagt opp ny sluk til badekar. Nytt tak med ledstriper. Nytt speil, vask, dusj, baderomsmøbel og vegghengt toalett. Skiftet vindu. Lagt varmekabler og skiftet dør. Lagt varmekabler og flis på vaskerom, ny bereder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av Byggmester Ådnekvam AS. Har faktura på alt arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Byggmester Ådnekvam AS. Har faktura på alt arbeid

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Byggmester Ådnekvam AS. Har faktura på alt arbeid

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler på hovedbad og vaskerom. Ny vifte på hovedbad samt ledstriper i tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring av Meland Elektro, har faktura på alt arbeid

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet til rør-i-rør i 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Byggmester Ådnekvam AS. Har faktura på alt arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett takrenne over garasje

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak skiftet i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av forrige eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen problem med pipe.Har murt igjen åpning pga montering av biopeis, utført av Bønes Mur og Maskin AS.Tilsyn av feier som bekrefter at dei ikkje lenger kommer på befaring.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små sprekker enkelte steder utvendig i mur. Ingen sprekker i grunnmur

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktert vindu på 2 vindu i 1.etasje, svakt synlig i solskinn.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet 4 vindu i stue, 1 vindu og dør på hovedsoverom.Skiftet dør til vaskerom, garasje og inngangsdør.Oppgradert fasade på terrasse over garasje, skiftet til glassrekkverk samt satt opp levegg mot nord.Skiftet til spilerekkverk foran og rundt huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura på alt utført arbeid.Dør og vindu skiftet av Tømrerservice & Vedlikehold. Terrasse utført av Bergen Tømrer og Snekkerservice ASGlassrekkverk utført av Fana Glass AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert sikringsskap med automatisk teller.Lagt nye kabler til bad og kjøkken+ stue.Lagt kabel til garasje for elbil lader.Lagt opp strømkabel til terrasse.Oppgraderttil 3 fase 63a av BKK.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Meland Elektro. Dokumentasjon i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vifte på hovedbad, utført av Meland Elektro ASInstallert vifte i vegg på kjøkken, utført av Meland Elektro ASSkiftet varmepumpe i stue, utført av Clima Crystal

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura på alt utført arbeid.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank plombert av forrige eiger, utført av Rivenes AS

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hobbyrom og bod omgjort til soverom og tv stue, utført av forrige eier.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktighet i utebod og garasje

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur i garasje, tiltak er iverksatt.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

21-25 Bg/m3.Utført av forrige eier

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i garasje

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet bod dør til garasje.Skiftet motor til garasjeport, egeninnsats.

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Bod dør skiftet ut av Tømrerservice & Vedlikehold. Har faktura på utført arbeid.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse gitt etter bygging av bolig.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tre har falt over tak under storm, forsikringsak.Skade utbedret tilbake til normal tilstand.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	31.08.2026
Signert av	*Kristian Ø Kvalheim*
Signert av	*Malene Sævrøy Johannessen*

Initialer selger:
K Ø
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Hr. Jack Knutsen

Kistebakkene

5088 MJØLKERÅEN

Bergen, den

ARKIV nr. 503.1

TS/bb

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass Åsane	**G.nr.** 82 **B.nr.** 384 Mjølkeråen
Arbeidets art Nybygg	**Byggets art** Boligbygg
Byggherre Jack Knutsen	**Ansvarshavende** Rolf Stølsnes
Søknadens dato 6.9.76.	**Byggetillatelse gitt** 28.1.77.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 1.2.79.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktelse.

Utvendig:

Planering og oppryddin.
Pussing av grunnmuren samt innpussing av ventilrister.
Takvannet må føres innpå drensledningen.
Montering av permanent rekkverk ved hovedinngang.
For feiing av røydpipe på tak må der anordnes betryggende adkomst for feier.

Innvendig:

Behandling av vegger og golv i hobbyrom og sportsbod.
Montering av vanntett belegg på vaskerom og dusj i kjelleretasjen.

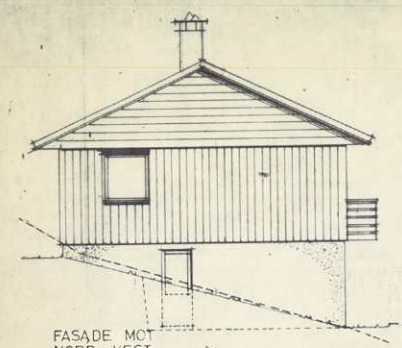
Kopi sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

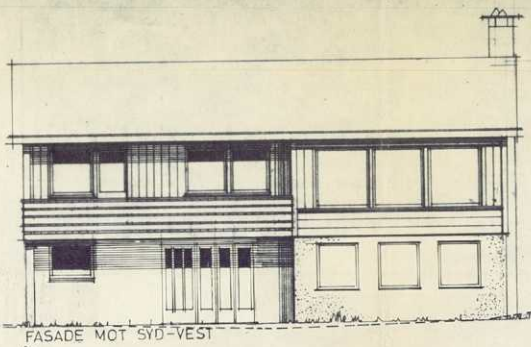
BYGNINGSKONTROLLEN

P. C. Lund
overingeniør

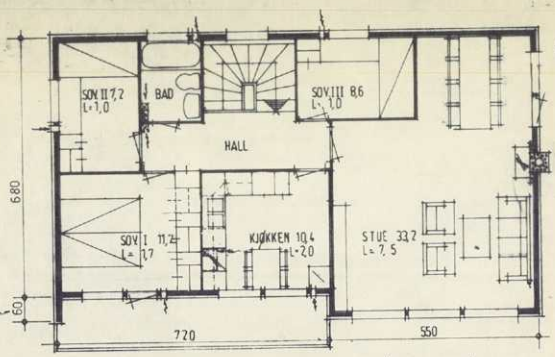
Torleif Sætre
bygningskontr.

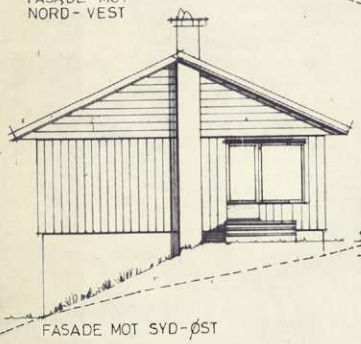


FASADE MOT NORD-VEST

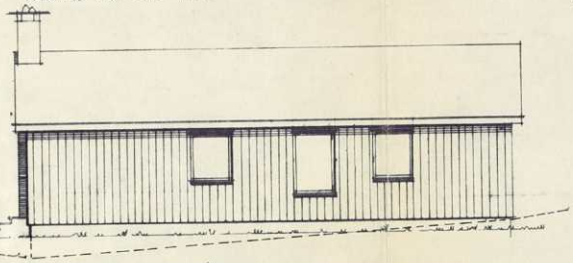


FASADE MOT SYD-VEST

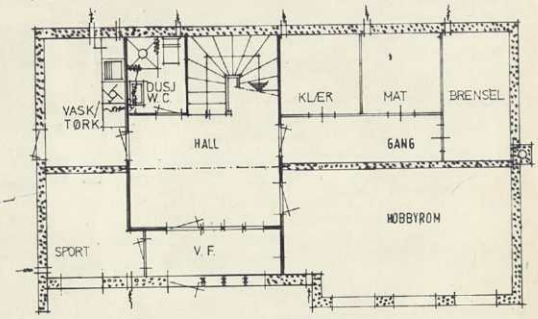




FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST



PLANERT TERRENG

NÅVERENDE TERRENG

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 28 JAN. 1977

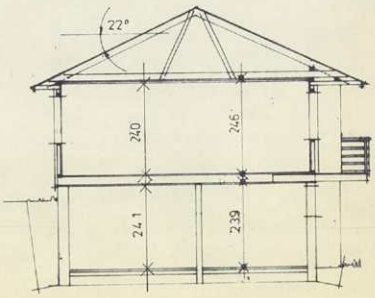
BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

50 +

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 09. 76
Arkiv 203.1



Prosjekt:	RE V. HIBA 50+ Tegning nr.: 50-04	Målestokk:	1:100
Tegning vedr.:	PLAN, SNITT OG FASADER	Bergen, den	14/6-76
Byggherre:	JACK, KNUTSEN	Oppdrag nr.:	119/76
Byggested:	MJØLKERÅEN G.nr.: B.nr.:		
Rettelser:	KJØKKENDØR, KJELLERPLANET	Rettet den	
Leveranden:	ADOLF JAHNSEN A/S, Ø. LØNBORG	EDS	

HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
0 1 OKT. 1987
MIKRO

KNUTSEN JACK J
KISTEBAKKANE 36
5088 MJØLKERÅEN

Arkiv 5210
Deres brev av 04.08.86 Vår ref. Snr 861836 Bergen, den 30.9.1987

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:KISTEBAKKANE 36 Eiendom: 5-0082-0492

Byggherre :KNUTSEN JACK J Adr.: KISTEBAKKANE 36

Ansvarsh. :KNUTSEN JACK J Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 06.08.86
Byggetillatelse gitt.....: 06.01.87

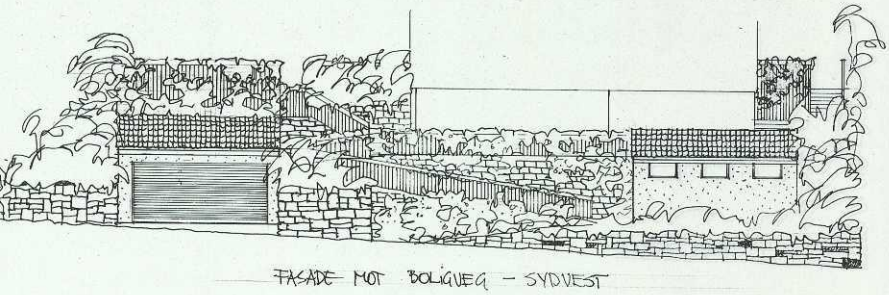
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

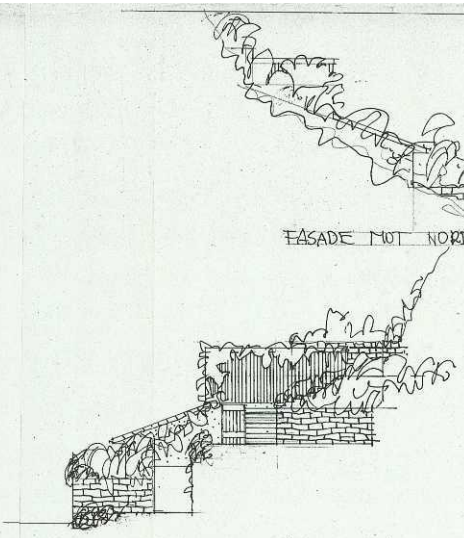
BYGGESAKSAVDELINGEN

Torleif Sætre
bygn.kontrollør

DataTrykk – BERGEN



FASADE MOT BOLIGVEG - SYDVEST

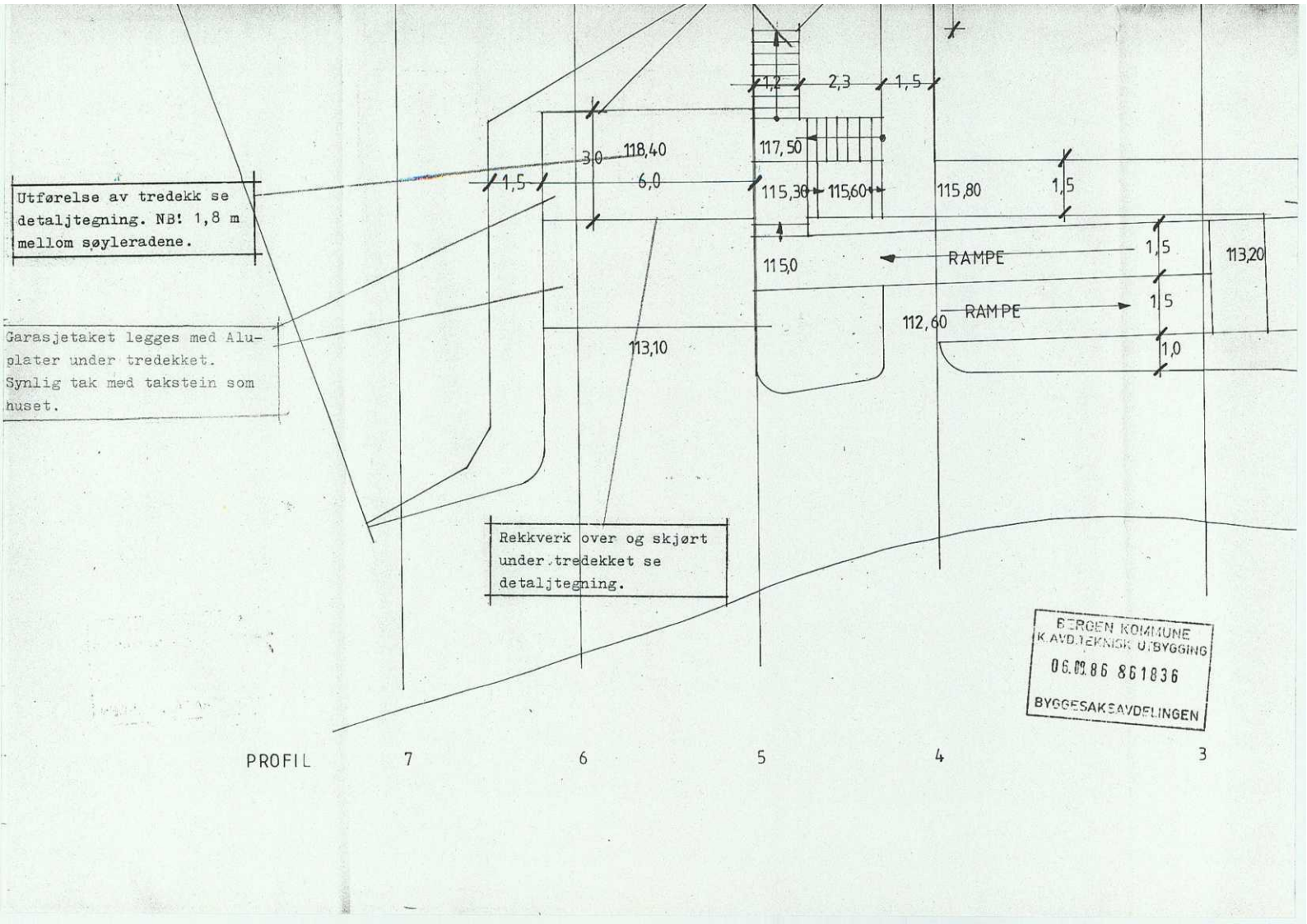


FASADE MOT NORDVEST

FASADE MOT HUSET - SYDØST

BERGEN KOMMUNE
KAVDTEKNISK VBYGGING
06.MAR 86 861036
BYGGESAKSAVDELINGEN

FAM JACK J. KNUTSEN. KISTEBAKKANE 36 · MJØLKERÅGN
GARASJE · FASADER · MÅLESTOKK 1:100 · BERGEN 8/9-1986
ENDRE VIK · LANDSKAPSARKITEKT · MNLA · NJFA ·



BERGEN KOMMUNE
K.AVD.TEKNISK UTBYGGING
06.02.86 861836
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 182/492/0/0
Utlistet 17. august 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
261503794	Grunneiendom	0	Ja	925,8 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
3670000	30	ÅSANE. GNR 182, MJØLKERÅEN, NORDGARD - KISTEBAKKANE	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.12.1973		99,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3670004	31	ÅSANE. GNR 182 DEL AV BNR 4 MFL., MJØLKERÅEN, ENDRING		20.02.1974

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	75,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70110000	35	ÅSANE. GNR 182 BNR 160 MFL., KISTEBAKKANE	10	202220617

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
182/563	117837777-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	18.10.2022	202225150

Skrevet ut 17. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/492/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Kistebakkane 36

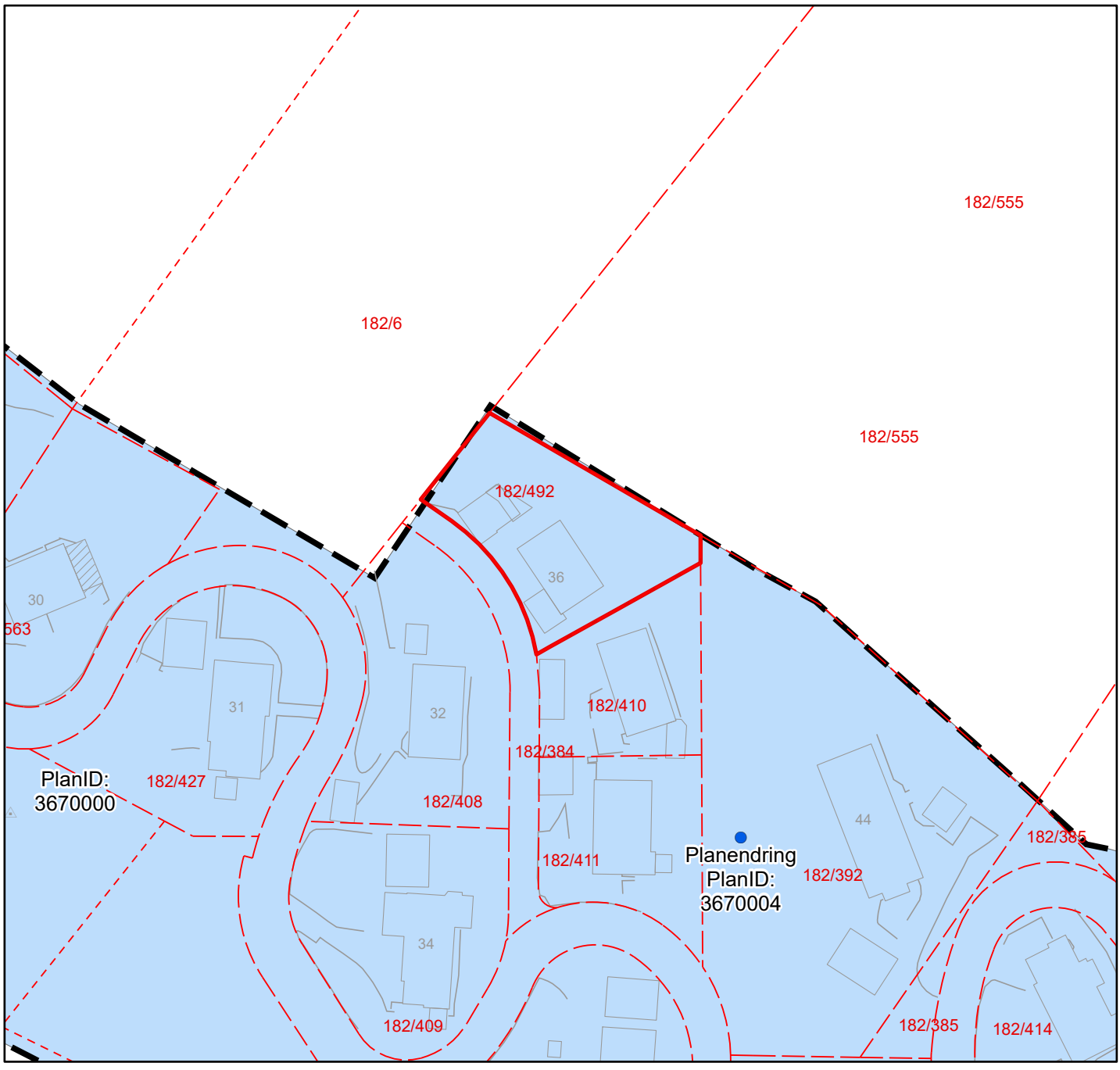
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3670000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

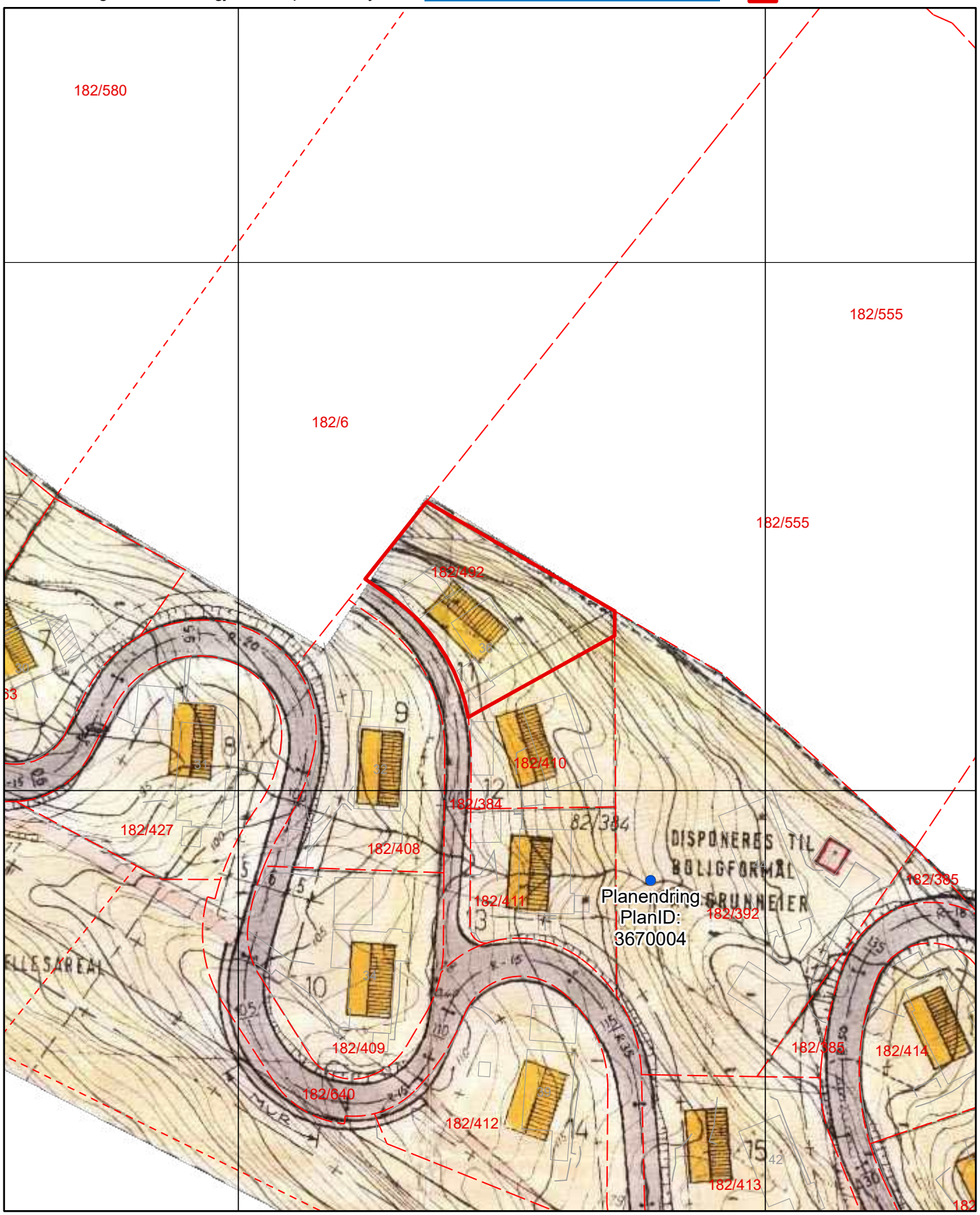
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/492/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Kistebakkane 36

PlanID(er): 3670000

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

Eiendomsflate



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

R 5.367.00.00

2

REGULERINGSPLAN FOR G.NR. 82 B.NR. 161, 164, 382, ··3, ··4, ··5, OG DEL AV B.NR. 6, 12 OG 160, MJØLKRÅEN I ÅSANE.

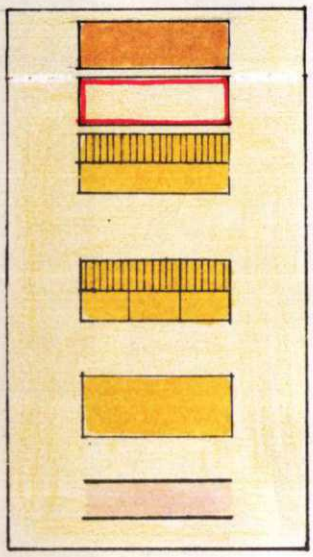
A/S VIAK, BY- OG REGIONPLANAVDELING

BERGEN, DEN 26.10.-71 **68.1195-1**

REVIDERT 12.11.-71
—,— 7.11.-72

S. Næsse.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
16 JAN 1974
Arkiv 504.4
Saksb.



Eksist bebyggelse som beholdes

Eksist bebyggelse som reguleres bort.

Frittliggende småhus

Rekkehus

BOLIGOMRÅDE

Lekeplass- fellesareal

Atkomst - fellesareal

Felles kjøreveg, effektiv kjørebredde.

Felles gangveg/fortau

TRAFIKKOMRÅDE

Parkeringsplasser

Høgspentlinje

Byggegrense

Reg. tomtegrense

Eks. eiendomsgrense

Planens begrensning

Fylkesmannen i Hordaland
23 OKT. 1973
Utbyggingsavd.

7

N

M 1:1000

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 16-6-72 og 11-12-72

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

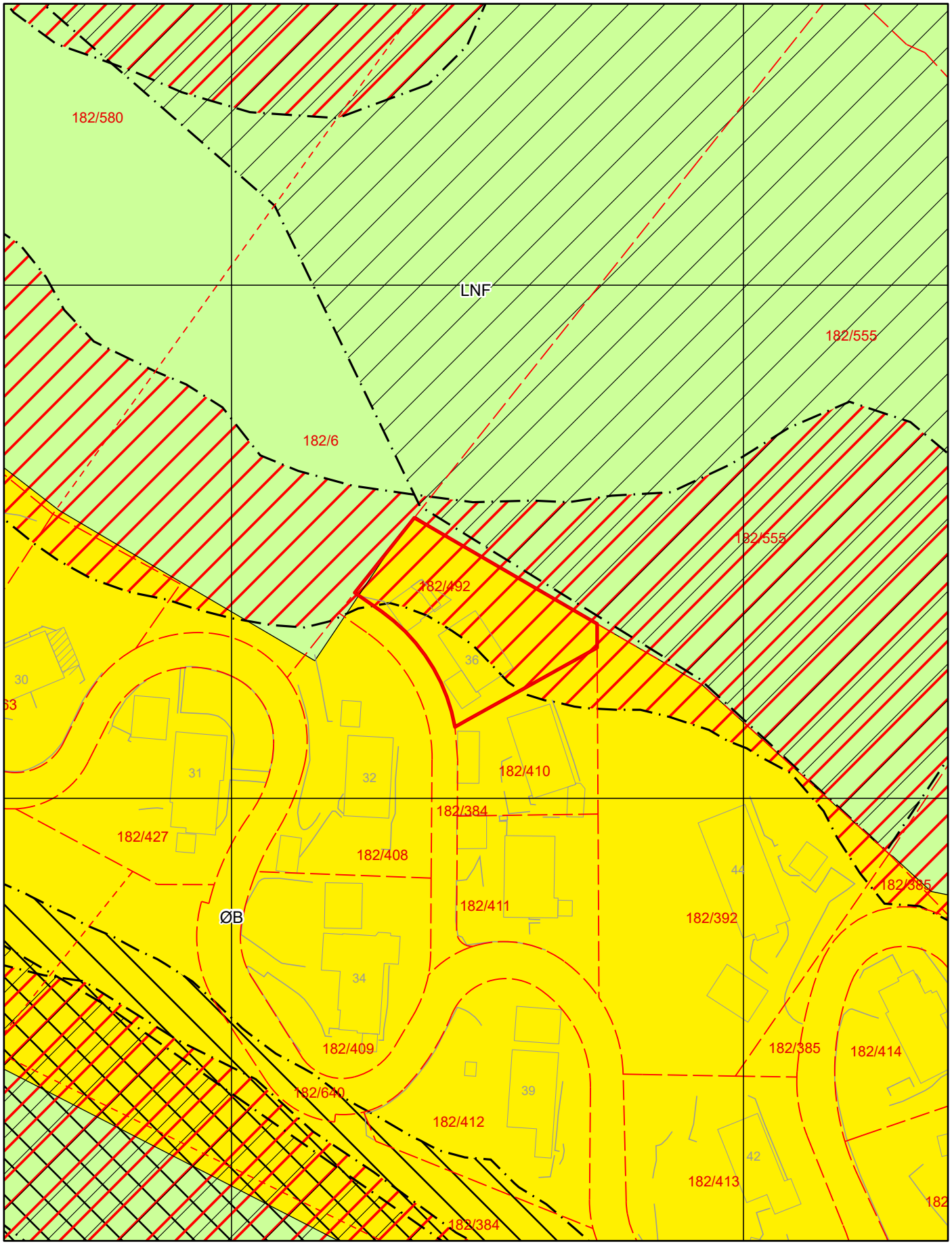
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 182/492/0/0
Adresse: Kistebakkane 36

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260010
Ordrenummer: 9406646

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00182-0492-0000-000
Eiendommens adresse	Kistebakkane 36
Eier	Malene Sævrøy Johannessen , Kistebakkane 36 , 5137 MJØLKERÅEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3265026KR	0.0026	8 489,00	2 122,25
Abonnementsgebyr vann	165m2	7.71	1 272,15	317,16
Stipulert mengde vann	215m3	11.44	2 459,60	613,21
Abonnementsgebyr avløp	165m2	10.62	1 752,30	436,87
Stipulert mengde avløp	215m3	15.64	3 362,60	838,34
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	72.00		216,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			21 526,33	5 591,50

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

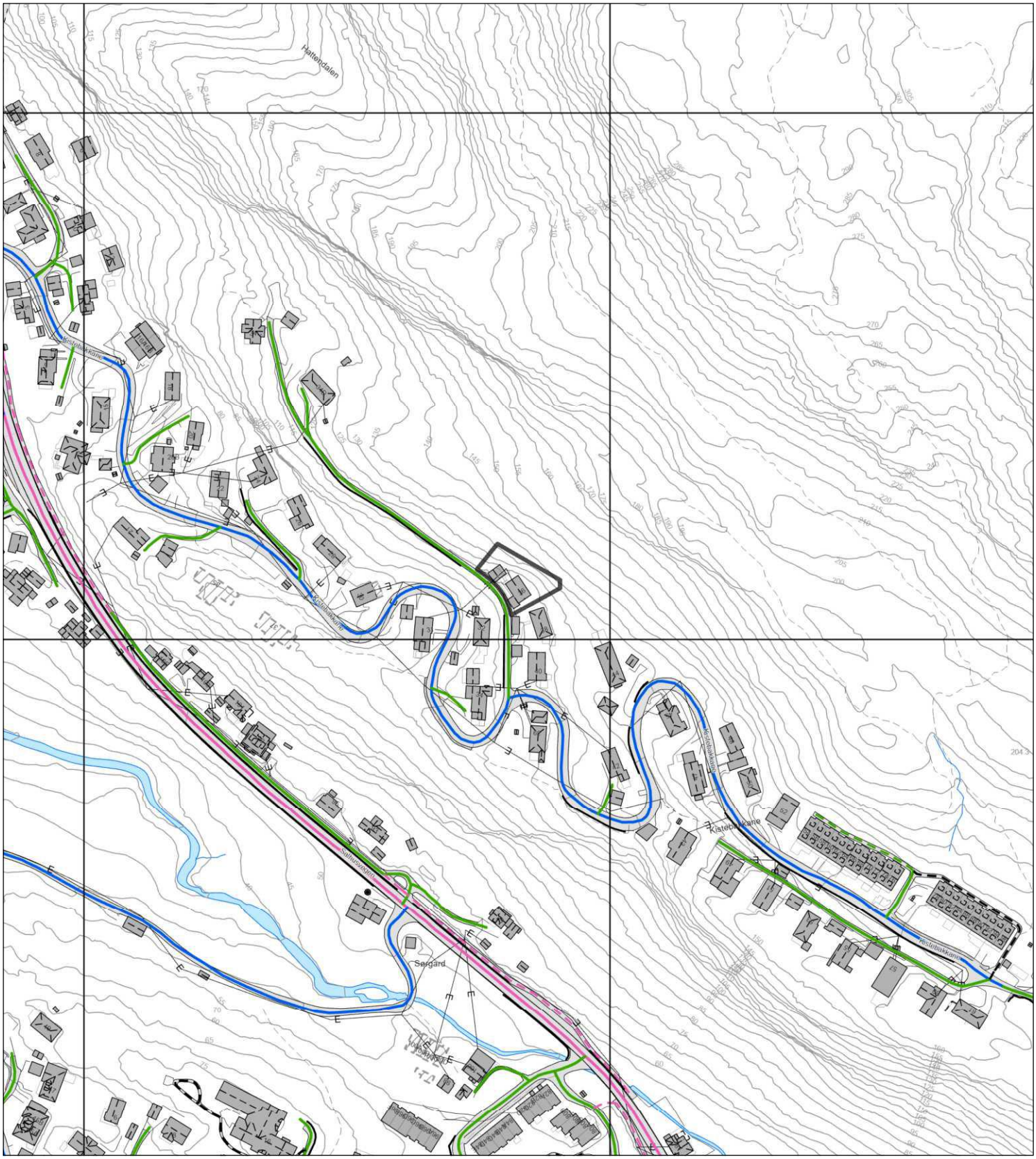
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/492/0/0
Adresse: Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN

N



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

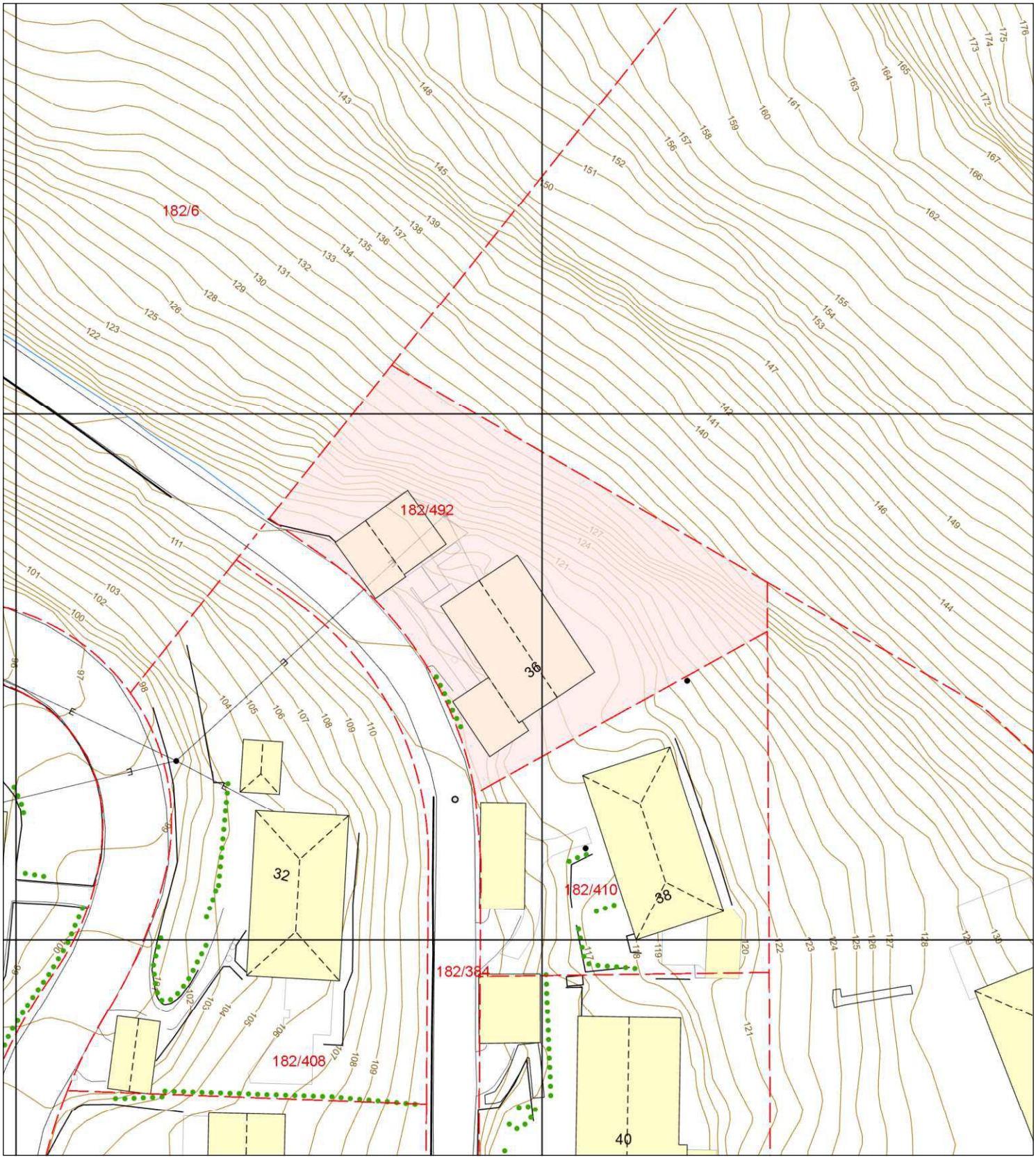
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/492/0/0
Adresse: Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN

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

Dok. avg. kr. 180,- 30/10-78

DAG FØRT
30.OKT78 23776
BYSKRIVEREN I
BERGEN

S K J Ø T E

Undertegnede, NORDGARD BYGGELAG A/L, selger, skjøter og overdrar herved til

JACK JARLE KNUTSEN fødselsnummer 220146 [redacted]
Gnr. 82, bnr. 492 i Åsane, Bergen

for kr. 9250,- Nitusentohundreogfemti----------

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen selges fri for pengeheftelser og i samsvar med inngått utinglyst kjøpekontrakt mellom partene, datert 15. januar 1976.

Parsellen som er 925 m^2 er begjært oppmålt ved attest fra Bergen kommune, Byutviklingsseksjonen av 25. oktober 1978.

Kjøperen forplikter seg til å være medlem av NORDGARD BYGGELAG A/L.

Kistebakkane 27.10.1978
for NORDGARD BYGGELAG A/L

Per Lande.
Per Lande, formann

Undertegnede bekrefter herved at Per Lande som er over 20 år, egenhendig har undertegnet dette skjøte.

Navn Helene Lie Lielemkeg
Adr. Kistebakkane 44
Født 7.9.1...

Navn Jon J. Lien
Adr. Kistebakkane 43
Født 7/2-47

1 vedlegg

enova

Energiattest



Adresse **Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338714**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139648536**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **492**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 801 kWh**



Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kistebakkane 36, 5137 MJØLKERÅEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kistebakkane 36, 5137 Mjølkeråen
Gnr. 182, Bnr. 492, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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