PRIVATMEGLEREN
SYD

VESTRE STORHEILIA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vestre Storheilia 3 , 5239 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 120, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3259 **Eiendomsverdi ref nr:** QW1383

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

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

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 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

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

Boligen er oppført i 1979.

Referansenivå:
Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov, byggeforskrifter, byggeskikk og faglig utførelse. Det må forventes fremtidig vedlikehold og utskifting av eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut eller er oppnådd. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon, sikkerhet og tekniske løsninger. Alder er et symptom på svikt, og dette gjelder særlig for opprinnelige bygningsdeler som taktekking, drenering, vinduer, dører, ventilasjonsløsninger og deler av de tekniske installasjonene.

Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være svakere enn det som følger av dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, varmeisolering, ventilasjon og generell bygningsteknisk standard. Boligen har gjennomgående standard fra byggeår på flere bygningsdeler, og det er registrert flere forhold som er typiske for eldre boligmasse, herunder eldre taktekking, eldre drenering, opprinnelige vinduer og dører, gjennomgående eldre innvendige overflater, enkel ventilasjonsløsning og avløpsinstallasjoner hvor deler fortsatt er fra byggeår. Det er videre registrert vedlikeholds- og utbedringsbehov ved yttervegger, skjevheter og knirk i etasjeskiller, sikkerhetsmessige avvik ved innvendig trapp, samt et eldre vaskerom med klart oppgraderingsbehov. Boligen har også oppgraderte bad fra senere år, men med manglende dokumentasjon på deler av utførelsen og enkelte registrerte avvik.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig i rekke med god planløsning og gjennomgående standard fra byggeår, hvor det er utført enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold over tid. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men flere sentrale bygningsdeler har nå en alder og tilstand som tilsier økt vedlikeholdsbehov og behov for gradvise oppgraderinger. Innredning og overflater har i hovedsak normal alders- og bruksslitasje, men boligen er samlet preget av eldre materialvalg, tekniske løsninger og konstruksjoner. Det er registrert flere vesentlige avvik og forhold med behov for videre oppfølging, herunder eldre taktekking, manglende snøfangere, vedlikeholdsbehov ved fasader, eldre vinduer og dører, enkel ventilasjonsløsning, drenering fra byggeår, samt et vaskerom som vurderes å ha behov for full oppgradering. Boligen fremstår samlet som en eldre bolig med normal brukskvalitet ut fra alder, men hvor det må påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger for å bringe bygningsmassen opp mot dagens forventede nivå.

Forutsetninger og forbehold
For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, registrerte avvik, vurderinger, tilstandsgrader og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelspunktene og rapporten for øvrig. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring og ikke-destruktive undersøkelser i samsvar med forskrift til avhendingslova og standardens forutsetninger for bygningssakkyndig kontroll. Vurderingene bygger på de forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Der bygningsdeler, installasjoner eller konstruksjoner har vært skjult, lukket, tildekket eller på annen måte utilgjengelige, er vurderingsgrunnlaget tilsvarende begrenset.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
-Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Rapporten omfatter derfor ikke kontroll eller vurdering av prosjektert eller dokumentert brannteknisk løsning, og det kan ikke utelukkes avvik knyttet til branncelleinndeling, rømningsforhold, brannmotstand eller øvrige branntekniske forhold.
-Tegninger er ikke mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kar derfor ikke utelukkes avvik mellom eventuelt godkjente tegninger og dagens bruk, planløsning eller utførelse på befaringsdagen. Rapporten bygger således ikke på sammenhold mellom faktisk utførelse og godkjent tegningsgrunnlag.
-Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner, herunder yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger og øvrige innkledde eller skjulte konstruksjoner. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil, skader eller mangler i slike bygningsdeler, og behov for tiltak kan heller ikke utelukkes selv om dette ikke er avdekket ved befaringen.
-Takkonstruksjonen er opplyst og registrert som helt lukket, og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Oppbygging, lufting, isolering, eventuelle fuktforhold eller skjulte skader i konstruksjonen har derfor ikke kunnet vurderes.
-Yttertekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke gjennomført befaring på takflaten, og eventuelle skjulte feil, skader eller mangler på deler som ikke er synlige fra bakkenivå inngår derfor ikke i vurderingsgrunnlaget.
-Drenering og drenerende masser er av naturlige årsaker ikke kontrollert. Vurderingen av drenering bygger derfor på alder, generelle erfaringsverdier og eventuelle indirekte observasjoner.
-Vann- og avløpsinstallasjoner er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler. Store deler av anleggene er skjult i konstruksjoner, gulv, vegger eller sjakter, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.
-Våtrom er vurdert etter visuell kontroll og med de begrensninger som følger av at membraner, mansjetter og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger normalt ikke lar seg

Beskrivelse av eiendommen

kontrollere uten destruktive inngrep. Der dokumentasjon ikke foreligger, medfører dette usikkerhet knyttet til utførelse, fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
-Elektrisk anlegg er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll i samsvar med forskriftens minstekrav. Det er ikke utført særskilt elkontroll, funksjonsprøving eller måling av anlegget, og skjulte feil eller avvik kan derfor ikke utelukkes.

Rapporten er ikke en prosjekteringskontroll, ikke en byggesaksgjennomgang og ikke en uttømmende teknisk tilstandsanalyse av alle skjulte eller utilgjengelige forhold. Rapporten må leses i lys av de begrensninger og forutsetninger som fremgår av de enkelte punktene.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med betongstein fra byggeår.
Renner og nedløp er utført i plast.
Takkonstruksjonen er utført som åstak med limtre i møne og yttervegger. Konstruksjonen er helt lukket. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Yttervegg:
Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Vinduer:
Vinduer er utført med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1978.

Ytterdører:
I 1. etasje er det panelt boddør fra 1978.
Det er videre registrert skyvedør med 2-lags glass i aluminiumsramme fra 1978

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med flis, teppe og parkett.
Innvendige vegger er bekledd med tapet, puss, panel, strie.
Himlinger består av panel og mdf panel.

Innvendige dører:
Brune glatte dører innvendig i boligen fra byggeår

VÅTROM Gå til side

Areal: 6,1 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling med led downlights.
Utstyr: Badekar, dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder 2015
-Arbeider utført av Odin Bygg As
-Dokumentasjon fremlagt via kvittering

Areal: 4,1 m²

Vaskerom med flis på gulvet, flis og tapet på vegger og mdf panel i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Utslagsvask på vegg

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder: 1978
-Dokumentasjon foreligger ikke
-Støpejernssluk i gulv
-Ikke membran på gulvet

Areal: 2,7 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-Alder 2015
-Arbeider utført av Odin Bygg As
-Dokumentasjon fremlagt via kvittering

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Frittstående:
-Kjøleskap
-Fryseskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet (2015)
Stoppekran i fordelerskap
Det er registrert synlig avløp i plast, opplyst skiftet i 2015 i forbindelse med oppgradering av badene. Det er videre registrert avløp i støpejern fra byggeår.
Lufting over tak

Ventilasjon:
Avtrekk fra baderomsvifte på et bad
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2015 er montert på

Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet

EL:
Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikring
-Jordfeilbryter
-Skrusikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

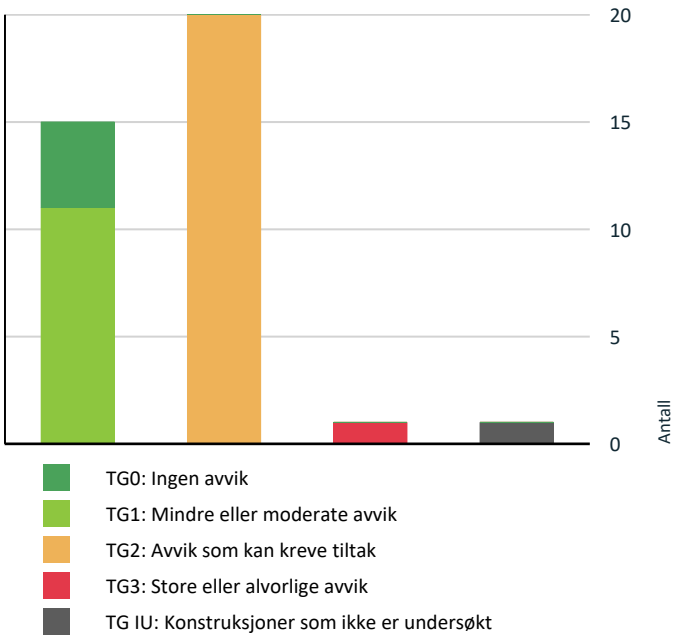
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

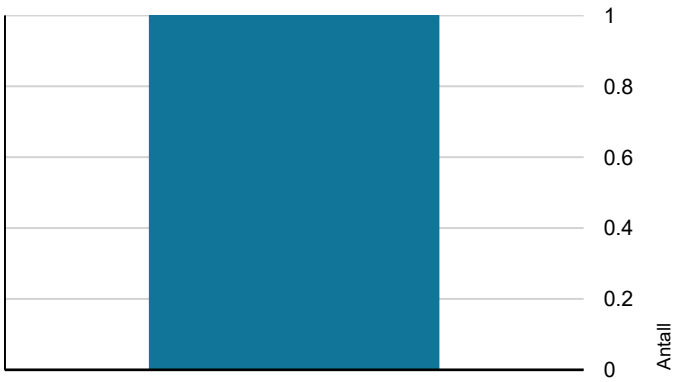
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

MERKNAD – Begrenset kontroll av yttertekking / tak
I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder taktekking, 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, som 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mose, groe, alder og slitasje. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen fremstår med høy alder og aldersrelatert slitasje. Mose og groe kan bidra til fuktbinding og redusert uttørking av tekkingen. Det må påregnes økt risiko for slitasje, redusert restlevetid og behov for fremtidige tiltak.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder, registrert mose, groe og slitasje på tekkingen, samt økt risiko for svekket funksjon og følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tekkingen. Videre anbefales nærmere vurdering av takets tilstand ved behov eller ved fremtidige arbeider. Fremtidig utskifting må planlegges.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i plast. Nedløp er ført i grunn i plastrør. Det er ikke registrert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Renner og nedløp fremstår med ordinær funksjon ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Manglende snøfangere innebærer imidlertid et sikkerhetsmessig avvik, da det ikke er etablert tiltak for å hindre ukontrollert ras av snø og is fra takflaten. Forholdet kan medføre økt risiko for skade på personer, bygningsdeler og installasjoner i områder nedenfor takfallet.

TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert snøfangere, noe som gir et sikkerhetsmessig avvik og økt risiko for snø- og isras fra tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der dette er nødvendig ut fra takfall, plassering og bruk av arealene rundt bygningen. Renner, nedløp og nedføring i grunn bør samtidig holdes under jevnlig kontroll og vedlikehold



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Ved befaring er veggkonstruksjonene vurdert på bakgrunn av visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og lokal stikktaking der dette var praktisk mulig. Selve bærekonstruksjonen er i hovedsak innkledd og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten åpning av konstruksjonene. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og vurderingen er dermed begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, i tråd med minstekravene i forskrift til avhendingsloven og standardens forutsetninger for ikke-destruktive undersøkelser. Det tas uttrykkelig forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner, herunder yttervegger, og at det ikke kan utelukkes behov for tiltak som først avdekkes ved åpning av konstruksjonene eller ved nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje, lokale råteskader i kledning og dekkbord, sprekker i kledning, svertesopp, avvikende avstand til terreng og lite lufting på baksiden.

Ytterveggene fremstår med flere vedlikeholds- og utførelsesmessige avvik. Lokale råteskader, sprekker, svertesopp, liten avstand til terreng og begrenset lufting gir økt risiko for fuktpåvirkning og videre skadeutvikling. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller andre forhold som indikerer akutt konstruktiv svikt, men skjulte feil og mangler i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, lokale råteskader, sprekker, svertesopp, avvikende terrengavstand og lite lufting, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utbedring av skadet kledning og dekkbord, samt vurdering av lufting og terrengavstand. Videre vedlikehold av fasadene må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som åstak med limtre i møne og yttervegger. Konstruksjonen er helt lukket. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Takkonstruksjonen er helt lukket og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere oppbygging, lufting, isolering, eventuelle skader eller andre skjulte forhold i konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med yttertekkingen.

Tilstandsrapport

TG IU er satt på bakgrunn av at takkonstruksjonen er helt lukket og ikke har vært tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet dersom nærmere kontroll anses nødvendig, eller ved mistanke om fukt, lekkasje eller andre avvik.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1978. Det er registrert kondensmerker, utvendig slitasje, lokalt punktert glass og flere vinduer som er vanskelige å åpne og lukke.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusmassen fremstår med høy alder og tydelig aldersrelatert slitasje. Punktert glass og kondensmerker indikerer redusert isolerende funksjon, og vanskeligheter med åpning og lukking viser at deler av vindusmassen har funksjonsavvik. Samlet gir dette redusert brukskvalitet, økt vedlikeholdsbehov og forventning om fortløpende oppfølging. Det må påregnes at eldre vinduer har begrenset restlevetid sammenlignet med dagens nivå.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder, registrert slitasje, kondensmerker, lokalt punktert glass og funksjonsavvik ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold, justering og fortløpende utskifting av vinduer ut fra tilstand, funksjon og ønsket standard. Punkterte og sviktende vinduer bør prioriteres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

I 1. etasje er det panelt boddør fra 1978. Det er registrert slitasje og luftlekkasje.
Det er videre registrert skyvedør med 2-lags glass i aluminiumsramme fra 1978, med slitasje. Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdørene fremstår med høy alder og aldersrelatert slitasje. Luftlekkasje ved boddør gir redusert tetthet og kan medføre trekk og varmetap. Skyvedøren fremstår med slitasje og forventet vedlikeholdsbehov. Selv om det ikke er opplyst om total funksjonssvikt, tilsier alder og registrerte forhold at oppfølging og tiltak må påregnes.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder, registrert slitasje og luftlekkasje, noe som gir redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold, justering og vurdering av utskifting av dører ut fra tilstand, tetthet og ønsket standard.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med flis, teppe og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med tapet, puss, panel, strie.

Himlinger består av panel og mdf panel.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med opprinnelig standard og aldersrelatert slitasje. Materialvalg, utførelse og overflatestandard er i stor grad preget av byggeår, og det må påregnes et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Selv om badene er oppusset i senere tid, endrer dette ikke det samlede inntrykket av at øvrige innvendige overflater har en eldre standard sammenlignet med dagens forventede nivå.

TG2 er satt på bakgrunn av gjennomgående eldre standard fra byggeår på gulv, vegger og himlinger, med aldersrelatert slitasje og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold og gradvis oppgradering av innvendige overflater ut fra tilstand, funksjon og ønsket standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivelleringskontroll med laser i hele stuen. Målt avvik er ca. 20 mm i stuen. Det er registrert knirk i gulv i stue/kjøkken. I deler av boligen er det støpt gulv og tilfarergulv. Nøyaktig oppbygging av gulv mot grunn er ikke kjent. Boligen var innredet på befaringsdagen, noe som medførte begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og knirk i etasjeskillet som gir redusert brukskvalitet og tilsier at konstruksjonen ikke er i plan. For eldre trebjelkelag må det påregnes noe bevegelse, svakere stivhet og noe avvik sammenlignet med dagens nivå, men de registrerte forholdene er av et slikt omfang at de må omtales som avvik. Videre er nøyaktig oppbygging av gulv mot grunn ikke kjent, og skjulte feil og mangler i disse delene kan ikke utelukkes. At boligen var fullt innredet på befaringsdagen innebærer dessuten at kontrollomfanget har vært begrenset.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte skjevheter på ca. 20 mm i stuen, knirk i gulv og usikkerhet knyttet til nøyaktig oppbygging av gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging av skjevheter og knirk. Ved fremtidige arbeider bør oppbygging og tilstand for gulv mot grunn vurderes nærmere, og årsak til avvik i etasjeskillet bør avklares dersom forholdet utvikler seg.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er registrert parafinovn i hall med trapp, opplyst frakoblet av eier, samt gruepeis i stuen.

Det er opplyst at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 10,8 %.
- 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.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som åpen heltretrapp med repos og håndrekke på to sider. Det er registrert for stor åpninger i trinn og rekkverk, med åpninger over 10 cm. Det er videre registrert knirk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen fremstår med sikkerhetsmessige avvik ved at åpninger i trinn og rekkverk er større enn det som anses som tilfredsstillende med hensyn til personsikkerhet. Dette gir økt risiko for uhell ved bruk, særlig for barn. Registrert knirk indikerer samtidig bevegelse og alders-/brukspåvirkning i konstruksjonen. Forholdet vurderes samlet å gi redusert sikkerhet og brukskvalitet.

TG2 er satt på bakgrunn av store åpninger i trinn og rekkverk, samt registrert knirk i trappen, noe som gir redusert personsikkerhet og brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre åpninger i trinn og rekkverk slik at trappen får en mer tilfredsstillende sikkerhetsmessig utforming. Videre bør knirk og eventuelle løse forbindelser vurderes og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Brune glatte dører innvendig i boligen fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De innvendige dørene fremstår med høy alder og aldersrelatert bruksslitasje. Når dørblad tar i gulv, foreligger det et funksjonsavvik som gir redusert brukskvalitet og indikerer behov for justering eller annen utbedring. Forholdet vurderes som mer enn ren kosmetisk slitasje.

TG2 er satt på bakgrunn av funksjonsavvik ved at dørblad i gang tar i gulv, samt alder på dører

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering eller utbedring av dørblad som tar i gulv. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må vurderes ut fra funksjon og ønsket standard.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,1 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling med led downlights.

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

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

-Alder 2015
-Arbeider utført av Odin Bygg As
-Dokumentasjon fremlagt via kvittering

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Mdf panel i himling

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert fra terskel dør til sluk. Begrenset kontroll grunnet innfliset badekar

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforholdene på gulvet. Samtidig har innfliset badekar medført begrenset kontroll av hele gulvflaten, og vurderingen bygger derfor kun på tilgjengelige og synlige forhold. I våtrom er tilfredsstillende fall mot sluk vesentlig for sikker avrenning og for å redusere risikoen for vannansamling og uheldig fuktbelastning. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik i fallforholdene, samt begrenset kontroll av gulvflaten grunnet innfliset badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av fallforholdene og behov for utbedring. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør gulvfallet etableres med mer tilfredsstillende avrenning mot sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2-stk plastsluker med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Manglende synlig drenering fra innebygget sisterne, kombinert med fravær av dokumentasjon, medfører usikkerhet knyttet til hvordan en eventuell lekkasje fra sisterneløsningen vil bli ledet ut eller avdekket. Dersom drenering eller annen lekkasjeindikering ikke er etablert på tilfredsstillende måte, foreligger økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader. Forholdet vurderes derfor som et vesentlig avvik.

TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert synlig drenering fra innebygget sisterne, samt at manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til lekkasjesikring og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på valgt løsning for innebygget sisterne. Dersom tilfredsstillende drenering eller lekkasjeindikering ikke kan dokumenteres, bør forholdet vurderes nærmere og utbedres av kvalifisert fagperson.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen fremstår mindre gunstig, da det ikke er etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftingen og svekke rommets evne til å håndtere fuktbelastning ved normal bruk. I våtrom er tilfredsstillende ventilasjon viktig for å begrense oppfukting og bidra til uttørking av overflater og konstruksjoner.

TG2 er satt på bakgrunn av naturlig avtrekk uten tilluft under dør, noe som gir en mindre tilfredsstillende ventilasjonsløsning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft og luftutskifting i rommet, slik at ventilasjonen får en mer tilfredsstillende funksjon.

1.ETASJE > BAD

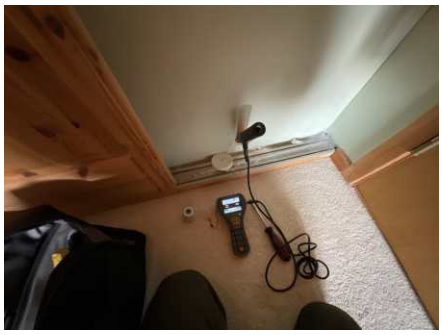
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på soverom, 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.

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,2 %.
- 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.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 4,1 m²

Vaskerom med flis på gulvet, flis og tapet på vegger og mdf panel i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Utslagsvask på vegg

-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: 1978
-Dokumentasjon foreligger ikke
-Støpejernssluk i gulv
-Ikke membran på gulvet

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

Vaskerommet fremstår med høy alder og en oppbygging som ikke tilfredsstiller dagens forventede krav til fuktsikring og utførelse i våtrom. Manglende membran på gulv innebærer at rommet har begrenset sikkerhet mot fuktgjennomgang ved lekkasje eller vannsøl. Støpejernssluk fra byggeår har i tillegg oppnådd en alder hvor redusert restlevetid og økt risiko for slitasje og svikt må påregnes. Fravær av dokumentasjon, kombinert med naturlig avtrekk uten tilluft, understøtter at rommet samlet har en teknisk svak løsning. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik, og rommet må anses å ha behov for full oppgradering.

TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, manglende membran på gulv, støpejernssluk fra byggeår, manglende dokumentasjon og en samlet løsning som ikke tilfredsstiller dagens forventede nivå for et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av vaskerommet med nye fuktsikre løsninger, sluk, tettesjikt og ventilasjon tilpasset dagens krav og forventninger. Arbeidene bør prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,5 %.
- 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.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,7 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling.

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

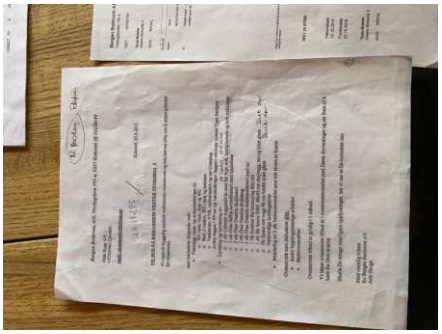
-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2015
-Arbeider utført av Odin Bygg As
-Dokumentasjon fremlagt via kvittering

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Mdf panel i himling

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.



1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Manglende synlig drenering fra innebygget sisterne, kombinert med fravær av dokumentasjon, medfører usikkerhet knyttet til hvordan en eventuell lekkasje fra sisterneløsningen vil bli ledet ut eller avdekket. Dersom drenering eller annen lekkasjeindikering ikke er etablert på tilfredsstillende måte, foreligger økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader. Forholdet vurderes derfor som et vesentlig avvik.

TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert synlig drenering fra innebygget sisterne, samt at manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til lekkasjesikring og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på valgt løsning for innebygget sisterne. Dersom tilfredsstillende drenering eller lekkasjeindikering ikke kan dokumenteres, bør forholdet vurderes nærmere og utbedres av kvalifisert fagperson.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i hall m/trapp, uten funn av unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 14,8 %.
- 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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Frittstående:
-Kjøleskap
-Fryseskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Lokalt er det vannrør i kobber fra byggeår

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet (2015)
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert synlig avløp i plast, opplyst skiftet i 2015 i forbindelse med oppgradering av badene. Det er videre registrert avløp i støpejern fra byggeår.
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsinstallasjonene består av både nyere og eldre rørføringer. De synlige plastavløpene fremstår som oppgradert i forbindelse med våtromsarbeider, mens støpejernsavløp fra byggeår har høy alder og må påregnes å ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Eldre støpejernsavløp har erfaringsmessig økt risiko for slitasje, korrosjon, avleiringer og fremtidige lekkasjer. Forholdet vurderes derfor med bakgrunn i at deler av anlegget fortsatt består av eldre avløpsføringer.
TG2 er satt på bakgrunn av at deler av avløpsanlegget består av støpejern fra byggeår, noe som gir økt risiko for aldersrelatert slitasje, korrosjon og svekket restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av avløpsanlegget, særlig de eldre støpejernsdelene. Ved fremtidige oppgraderinger eller ved tegn til lekkasje, treg avrenning eller andre avvik bør eldre avløpsføringer vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra baderomsvifte på et bad
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel og dels eldre, med mekanisk avtrekk kun fra enkelte rom og for øvrig naturlig ventilasjon. Dette gir generelt mindre kontrollert luftutskifting enn mer moderne ventilasjonsløsninger, og kan medføre redusert evne til å håndtere fukt og inneluft på en tilfredsstillende måte i hele boligen. Forholdet vurderes samlet som et vesentlig avvik sett opp mot dagens forventede nivå.

TG2 er satt på bakgrunn av at boligen har en enkel ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk kun fra bad og kjøkken, mens øvrige deler har naturlig ventilasjon, noe som gir mindre kontrollert luftutskifting og redusert ventilasjonsmessig standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av eksisterende avtrekksløsninger. Videre bør det vurderes tiltak for å bedre luftutskiftingen i boligen, særlig i rom med høy fuktbelastning eller begrenset naturlig lufttilførsel.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stuen fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2015 er montert på vaskerommet

Årstall: 2015 **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

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikring
-Jordfeilbryter
-Skrusikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er dreneringen og drenerende masser ikke kontrollert. Dreneringen antas å være fra byggeåret. I følge NBI blad 700.320 har drenering en forventet levetid på ca. 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringsløsningen fremstår med høy alder, og forventet levetid må anses å være oppnådd eller overskredet. Alder er et symptom på svikt, og det må påregnes at funksjonen kan være redusert sammenlignet med nyere løsninger. Da dreneringen ikke er synlig eller tilgjengelig for kontroll, bygger vurderingen på alder, konstruksjonstype og erfaringsmessig levetid. Eldre dreneringsløsninger har generelt økt risiko for redusert bortledningsevne og fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng.

TG2 er satt på bakgrunn av antatt drenering fra byggeår, med en alder som tilsier at forventet levetid er oppnådd eller overskredet, og at redusert funksjon må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å påregne nærmere vurdering av dreneringsforholdene ved fukttegn, oppgraderingsarbeider eller andre indikasjoner på svikt. Behov for oppgradering eller utskifting må forventes på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

Tilstandsrapport

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten går over flere nivåer og skrående i fremkant.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard

Vedlikehold

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

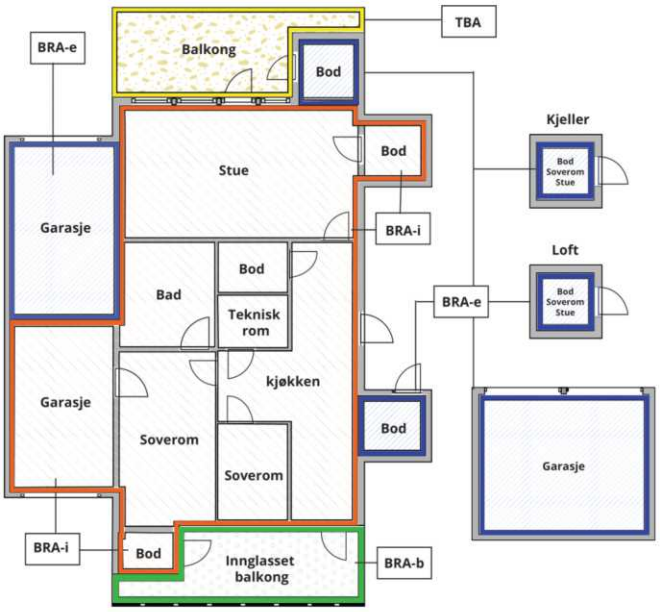
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	111			111	
2.etasje	77			77	
SUM	**188**				
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Hall m/trapp, soverom, bod, bad, gang, vaskerom, soverom 2, bad 2, soverom 3, soverom 4		
2.etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

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

1.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,37m

Soverom 11,7 m²
Bod 7,7 m²
Hall m/trapp 35,8 m²
Bad 2,7 m²
Gang 6,4 m²
Vaskerom 4,1 m²
Soverom 7,4 m²
Bad 6,1 m²
Soverom 6,9 m²
Soverom 15,9 m²

2.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,25m - 2,87m

Stue/kjøkken 76,8 m²

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.3.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Tone Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	120	251		0	463 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vestre Storheilia 3, 5239 RÅDAL

Hjemmelshaver

Tone Brekke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

MERK;
Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette. Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.
Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.
Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.
Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova. Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.
Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Syd — Oppdragsnr.:

Adresse: Vestre Storheilia 3

Postnr.: Sted:

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen?: Hvor lenge har du bodd i boligen?: ~~1973~~ År ~~12~~ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: If Polise/avtalenr.: 2099988

Selger 1 Fornavn: Tone Etternavn: Brekke

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Modernisering / Oppdatering / utvidet / fornyet / rør i rør

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder, WC, gulv m/ varmekabler, lys, ventilasjon

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: utført av rørlegger

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Odin bygg: rørlegger, elektriker, snekker, maler og gulvlegger. Fliser

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse offentlig fyringsforbud for gruvepeis - ble opphevet 2024-25

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☒ Ja svartbite - som er behandlet se vedlegg

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Jevnlig service på varmepumpe av firma/avtale

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar Aldrig hatt oljetank nedgravd

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 1978: Rekverk ved inngtrapp v/vegg

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noe felles areal solgt for viljeareal for tilkomst nytt boligfelt

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke i umiddelbar nærhet. Velforeningen har lagt ut rotte/musfeller

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	13/4-26	Sted	Bergen

Signatur selger 1:

Tone Brekke

Signatur selger 2:

enova

Energiattest



Adresse **Vestre Storheilia 3, 5239 RÅDAL**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297136**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139564367**
Gårdsnummer **120**	Bruksnummer **251**
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 **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **218,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 221 kWh**



Vestre Storheilia 3, 5239 RÅDAL

Detaljering

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

Vestre Storheilia 3, 5239 RÅDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

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

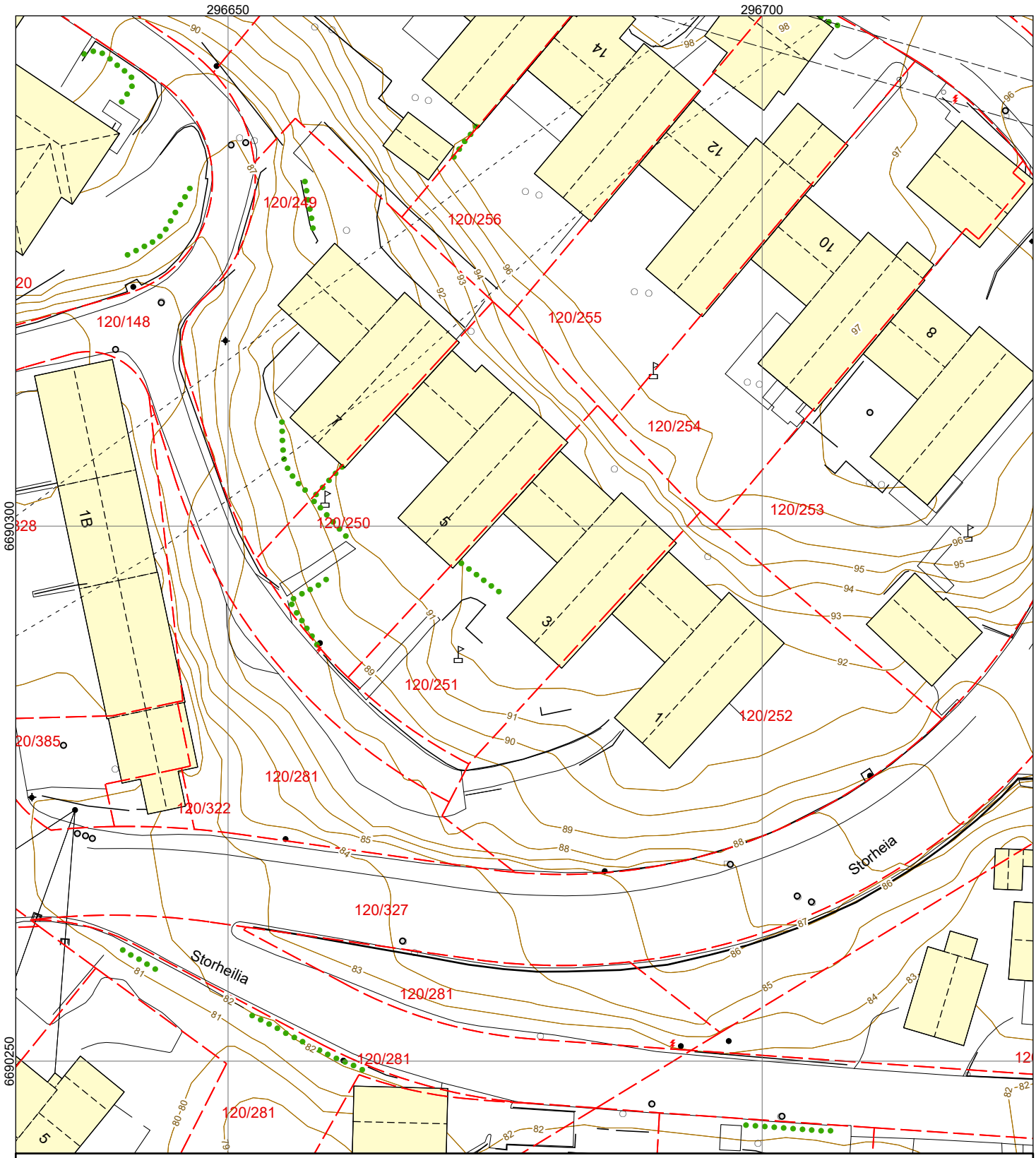
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/251/0/0
Adresse: Vestre Storheilia 3

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/251/0/0
Utlistet 09. mars 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
260196012	Grunneiendom	0	Ja	462,6 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
3140000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.10.1973		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

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
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
5635000	32	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD	3	-
30850000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, SØRÅS	3	-
18240000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 36 OG 40, STEINSVIKVEGEN 386, RÅHAUGEN BOLIGOMRÅDE	3	200411502
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/66	300286192-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	07.10.2020	202022542
119/66	300286192-2	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	14.10.2021	202121530
120/127	139793625	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.12.2010	-
120/390	300746901	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	30.08.2022	201904910

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 09. mars 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: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 120/251
Dato: 09.03.2026 Adresse: Vestre Storheilia 3

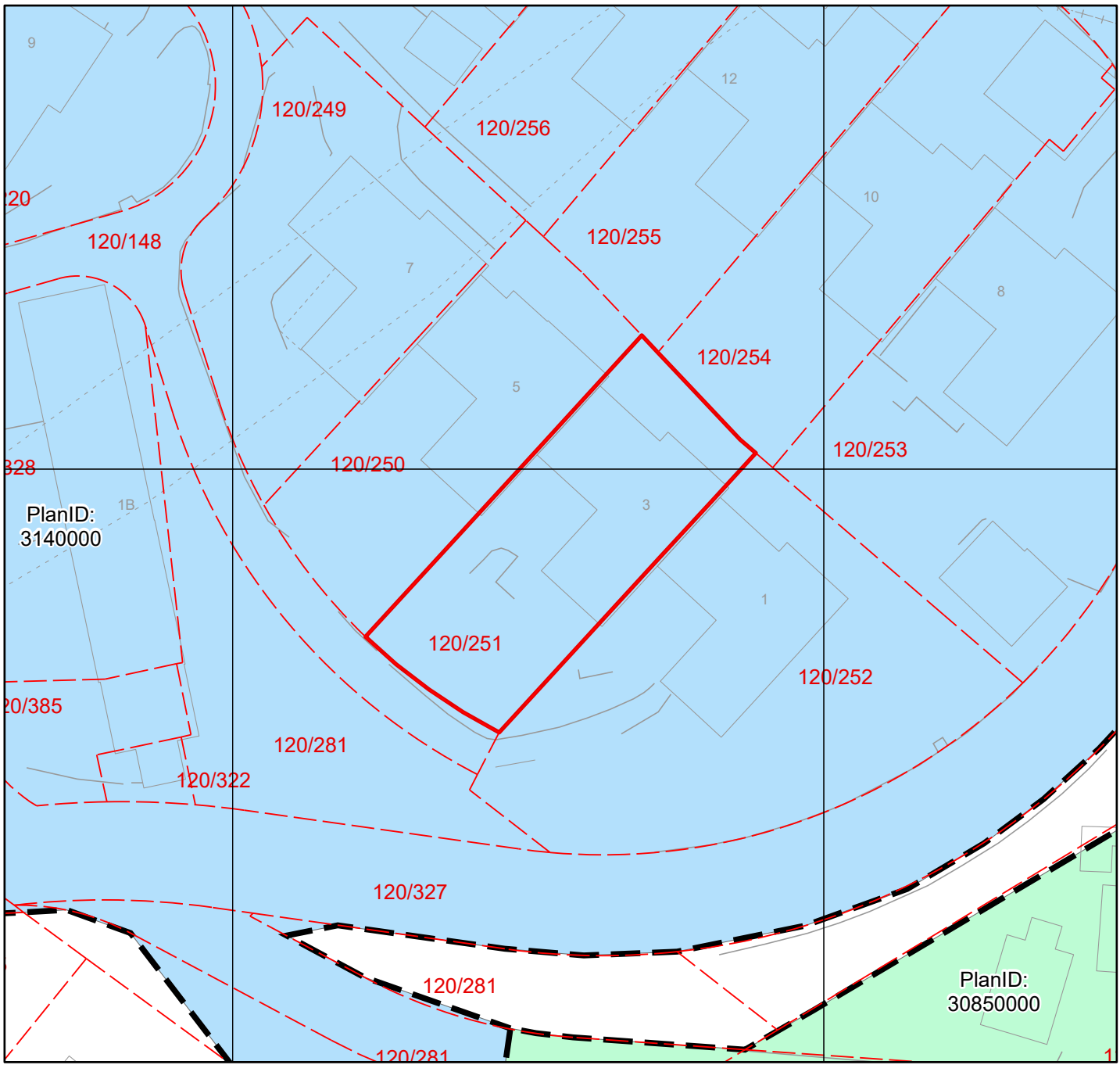
N

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): 3140000

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: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 120/251
Dato: 09.03.2026 Adresse: Vestre Storheilia 3

PlanID(er): 3140000

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

Eiendomsflate

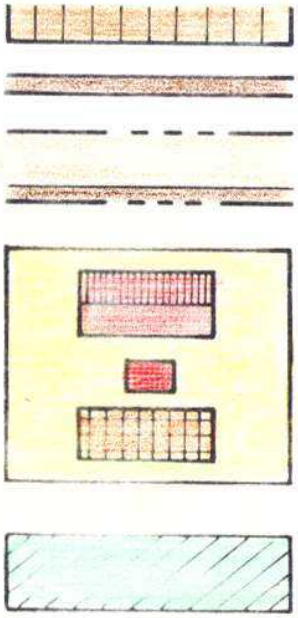


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Söråsg. nr. 120, del av b. nr. 1 og 4 m/fl.

Forslag til reguleringsplan M 1:1000

Tegnforklaring



Planens begrensningslinje

Parkering

Gangveg

Kjøreveg m/ m/ fortau

Bolighus

Garasjepl.

Tomt for trafokiosk

TRAFIKK - OMRÅDE

BYGGE - OMRÅDER

FRI - OMRÅDER

KOMM. DEP. TEL. 0892 11.6.71 PL.

MILJØVERNDEP. 1965 13.6.73 PL.

Fylkesmannen i Hordaland 20 OKT 1972 Utbyggingsavdelinga

Fylkesm. i Bergen og Hordaland 27 MAI 1971 Utbyggingsavdelinga

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGULERINGSAVD. 13 APR 1972 Arkiv 5044 Saksb.

Bergen, 26 mars 1969.

Arkitekt Kåre Backer Bergen a/s

Endret i henhold til bygningsrådets vedtak 4/2-1970. 11/11-1970.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

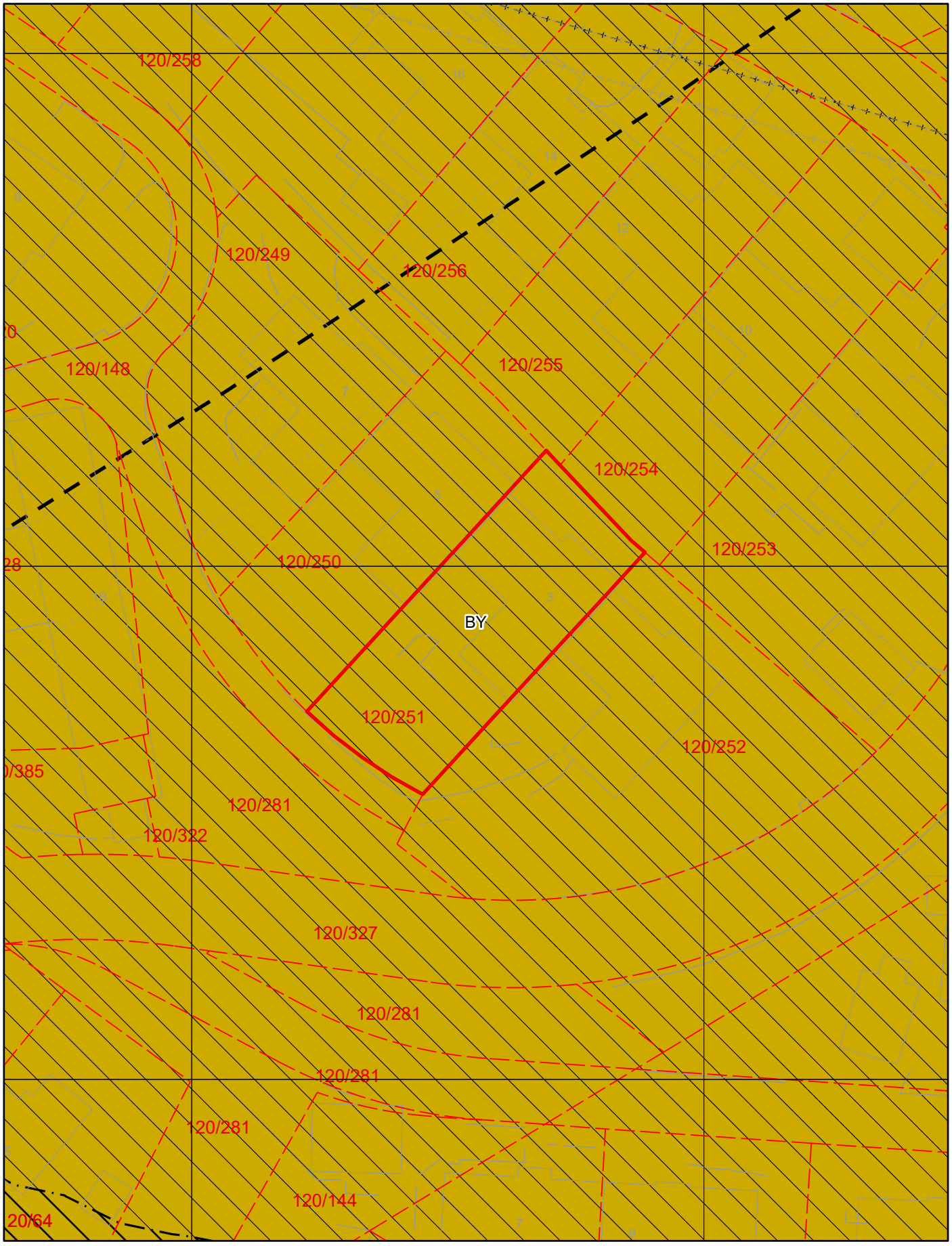
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 09.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/251
Adresse: Vestre Storheilia 3

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Bybane - tunnel


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

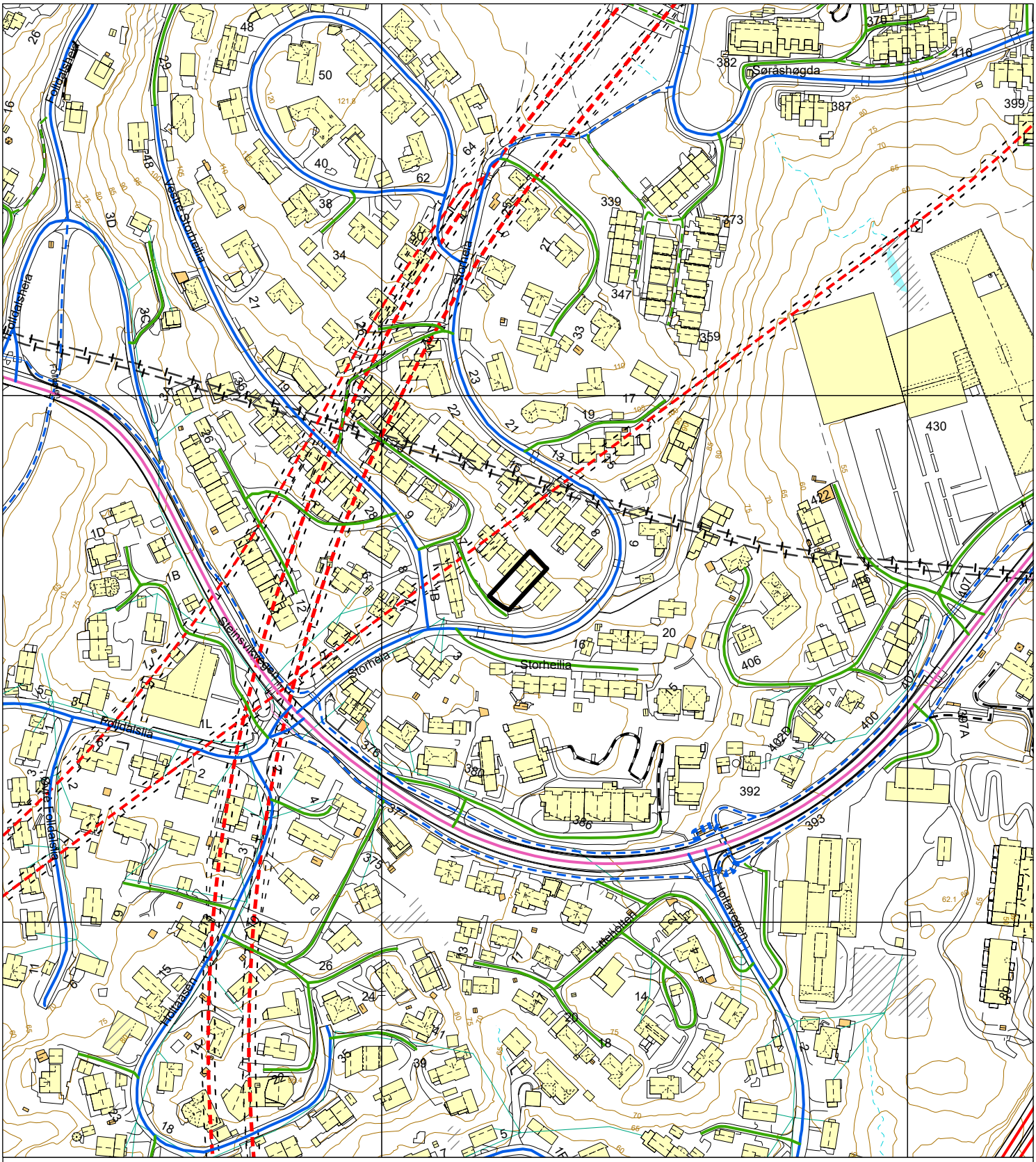
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 09.03.2026

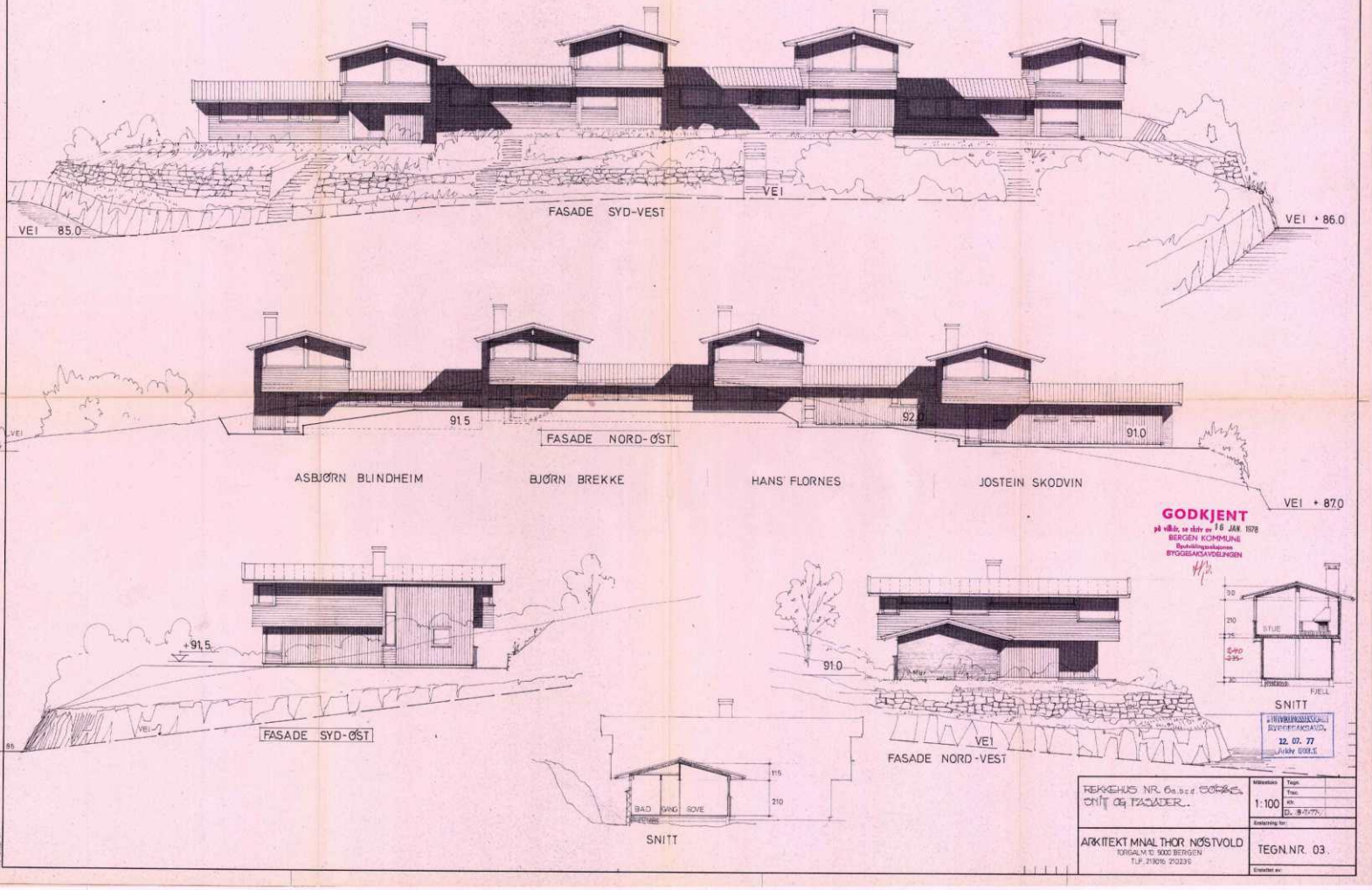
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/251/0/0
Adresse: Vestre Storheilia 3

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 16 JAN. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetatene
BYGGESAKSAVDELINGEN

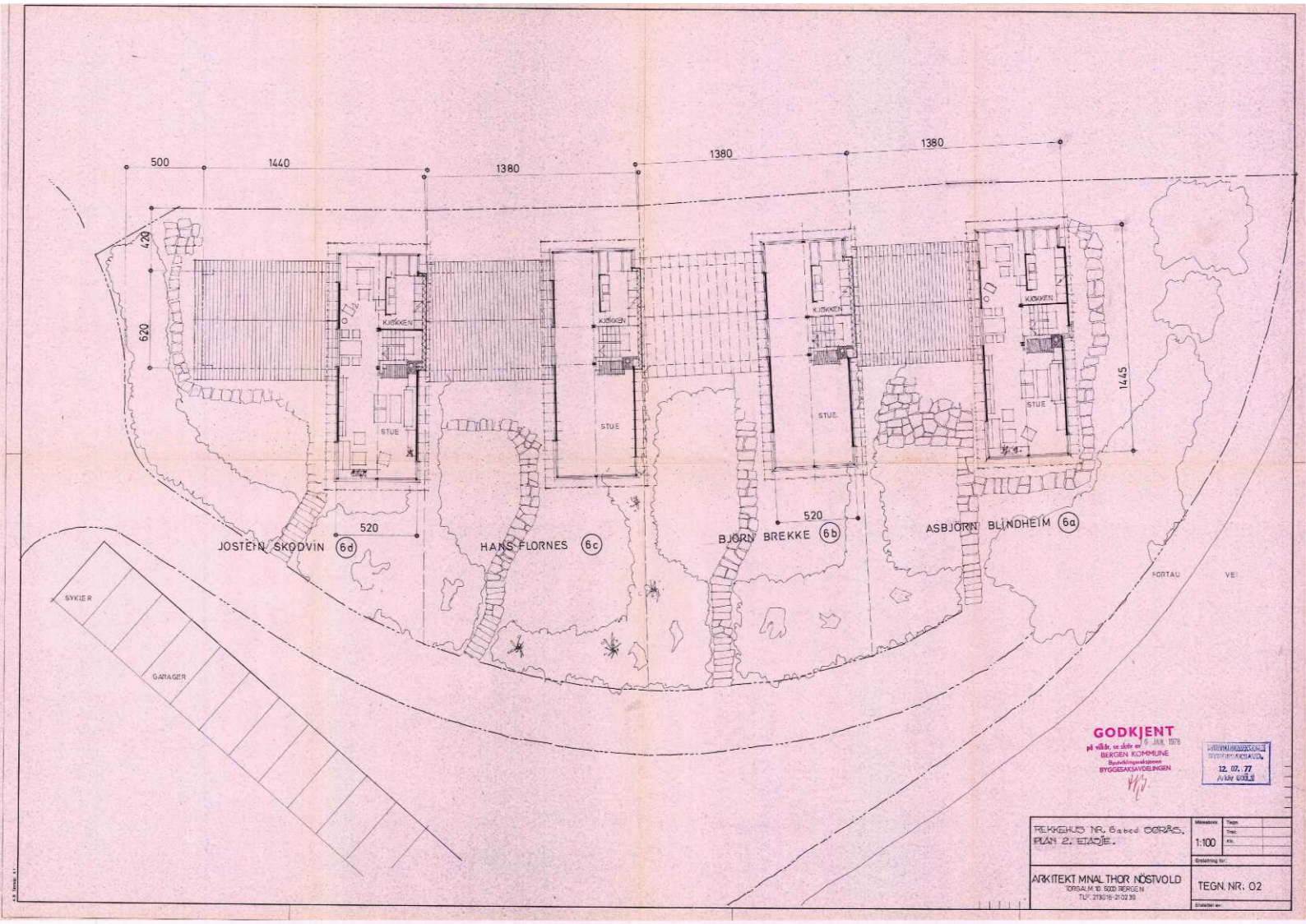
12. 07. 77

REKKEHUS NR. 6a, b, c, d SNITT OG FASADER.

1:100

ARKITEKT MNAL THOR NØSTVOLD
TORGALM 17 5000 BERGEN
TLF. 218016 210235

TEGN.NR. 03.



GODKJENT
på vilkår, se skrivelse av 9. JAN. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
12. 07. 77
Arkiv 6003_2

REKKEHUS NR. 6abcd BORRE. PLAN 2. ETASJE.

Målestokk: 1:100

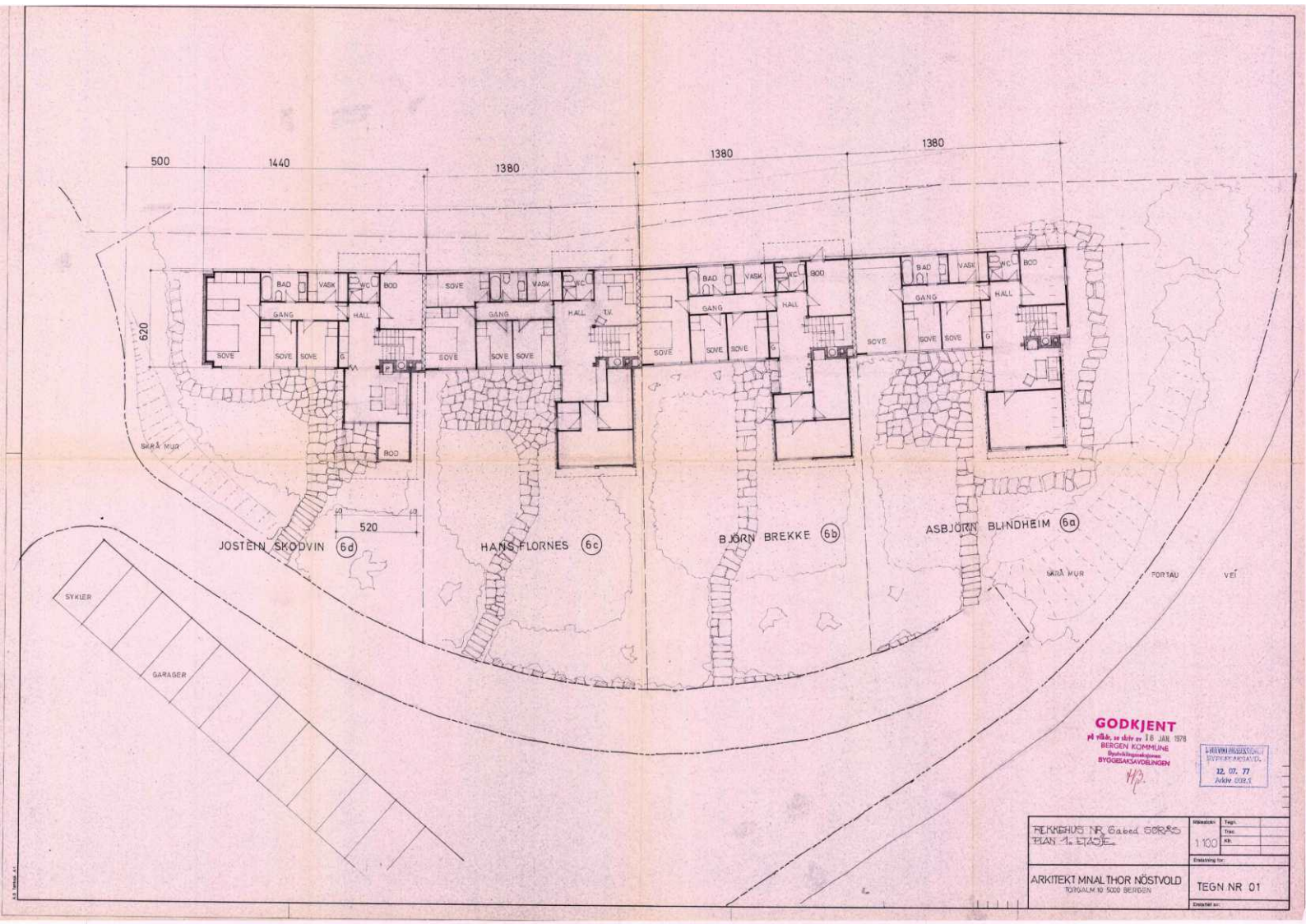
Tegn:
Trac:
Kn.

Endring for:

ARKITEKT MNAL THOR NÖSTVOLD
TORSALM.10. 5020 BERGEN
TLF. 213016-210230

TEGN. NR. 02

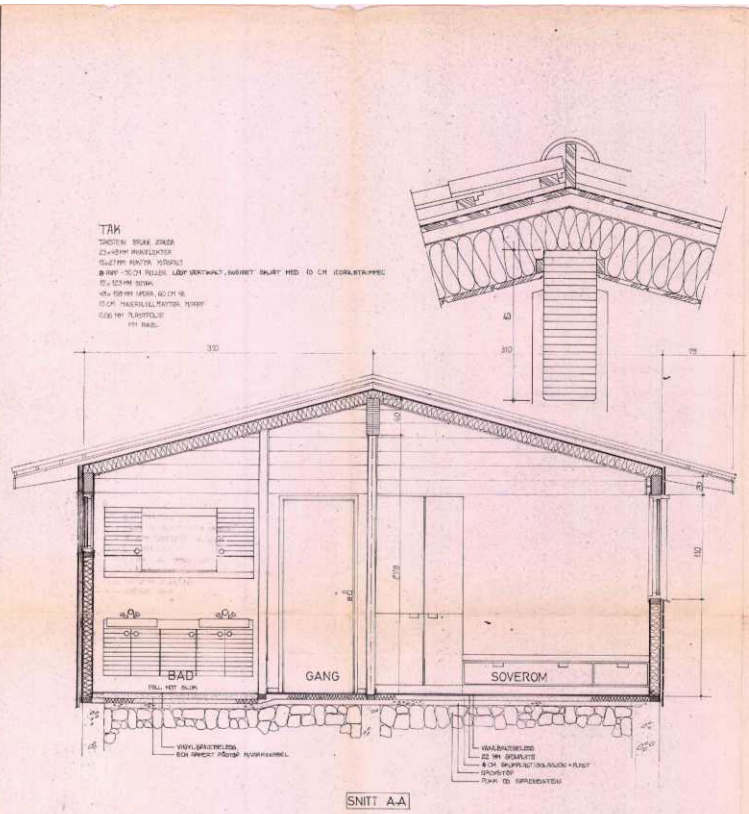
Endringer av:



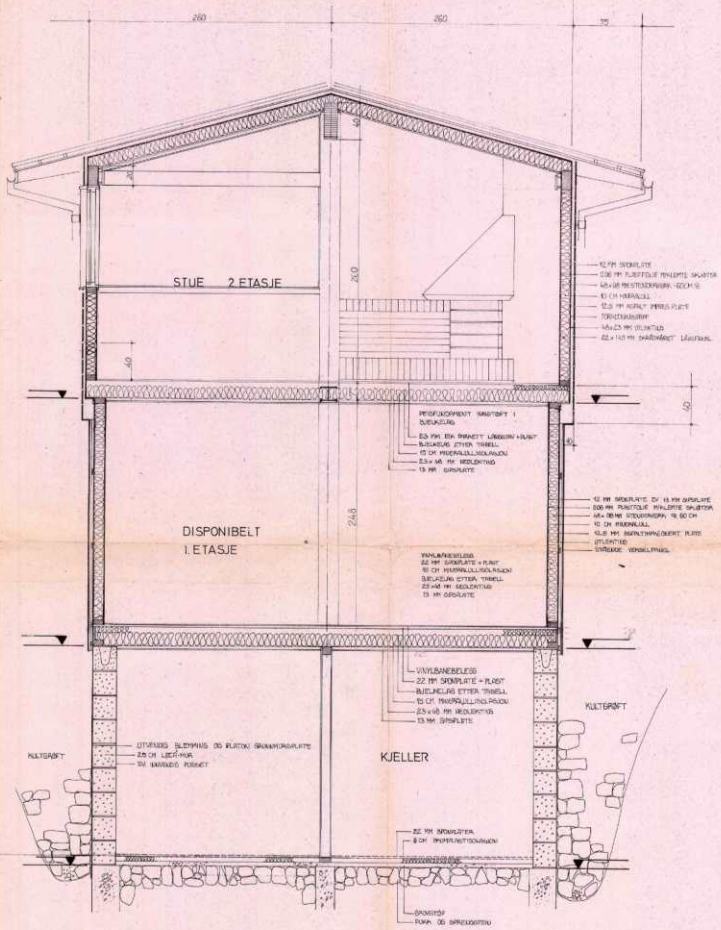
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 16 JAN 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

12. 07. 77
Arkiv 602.1

REKKEHUS NR. Gabel GRÅS PLAN 1. ETASJE	Målestokk: 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
		Endring for:
ARKITEKT MNAL THOR NÖSTVOLD TORGALM 10 5020 BERGEN	TEGN NR 01	Endret av:



SNITT A-A



SNITT B-B

REKKEHUS NR 6c SÖRÅS HANS FLORNES SNITT	1.20
ARKITEKT MNAL THOR NÖSTVOLD torgalmenning 10, 5000 bergen telefon 21 30 16 - 21 02 39	12

Arkitekt Thor Nøstvold,
Torgalmenningen 10,
5000 BERGEN

HB/GS
Arkiv 503.1

21.12.1977

FANA, GNR. 120, parsell av bnr. 1 - 4 m.flere (tomt 6), Søråsen.
Boligbygg i rekke for herrene Blindheim, Brekke, Flornes og Skodvin.

Herved gis tillatelse til å sette igang gravearbeidet på nevnte eiendom. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Intet støpearbeid eller annet byggearbeid må foretas før der foreligger godkjenning av byggemeldingen, eller der er gitt skriftlig tillatelse til å fortsette arbeidet.
2. Plasseringen må rekvireres utstukket av oppmålingsavdelingen.
3. Intet gravearbeid må settes igang før bygningens beliggenhet er utstukket.
4. Alt arbeid skjer på eget ansvar og risiko. Gravetillatelsen kan ikke oppfattes som forhåndstilsagn om at byggetillatelse kan gis.
5. Spørsmål om andres rettigheter på tomten (vei, brønn, veiter e.l.) samt byplanmessige spørsmål må bringes i orden før gravearbeidet settes igang.
6. For registreringspliktige bygg må påbudt melding på fastsatt skjema være innsendt. Melding om registreringspliktig bygg skal sendes til Bergen kommune, boligavdelingen, Rådstuplass 7.
7. Under arbeidets gang må bestemmelsene i bglvs. § 100 iakttas.
8. Eventuelle forstøtningsmurer må anmeldes hertil snarest.
9. Stoppes arbeidet for et lengre tidsrom enn 1 måned må bygningskontrollen varsles skriftlig.
10. Ovenstående direktiver skal oversendes byggeplassen.
11. Statens arbeidstilsyn skal varsles før arbeidet settes igang.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arne Stavdal
byggesaksjef

Henry Birkeland
bygningsinspektør

Kopi:
Statens arbeidstilsyn
Bygningskontrollen
Dipl.ing. Kaare Backer Bergen A/S,
Strandgaten 197.

BERGEN KOMMUNE

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

Arkitekt Thor Nøstvold,
Torgalmenningen 10,
5000 BERGEN

Bergen, den 16 JAN. 1978

ARKIV nr. 503.1
HB/GS

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
SØRÅS I FANA,		120	148	6

Byggherre	Adresse	Telefon
Asbjørn Blindheim, Bjørn Brekke, Hans Flornes, Jostein Skodvin		

Søker/byggmelder	Adresse	Telefon
Arkitekt Thor Nøstvold, Torgalm. 10, Bergen		213016

Ansvarshavende	Adresse	Telefon

Bygningens art:

☐ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☒ Rekkehus ☐ Forretningsbygg
☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv) ...(4 hsuenheter).....

Søknaden om byggetillatelse
er datert /
mottatt 12/7.77

Arbeidets art:

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Annet (beskriv):.....

Vilkår:

1. Husplassering som omsøkt (minst 4 meter til grense) og vist på kart 1:1000, stemplet byggesaksavd. 12.7.1977.
   Høyde overkant golv i 1. etasje cote 91.50 for hus A, 92.- for hus B og C og 91.- for hus D.
2. Det må opparbeides 1 biloppstillingsplass til hvert hus.
3. Den frie høyde i 1. etasje må økes til min. 2.4 m.
4. Røykpipe må oppføres med 1-steins vange mot trappevange.
5. Takene må tekkes i henhold til byggeforskriftenes krav i kap. 45 og N.S. 3001.
6. Kartforretning over parsellen må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen.
7. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før de tekniske anlegg er ferdige og godkjent av anleggsseksjonen.
8. Ansvarsforholdet for byggearbeidet over grunnmur må være ordnet før dette igangsettes. Skjema for søknad om ansvarsrett vedlegges.

./.

for byggesaksjef en
Tom Soma
overingeniør

Henry Birkeland
saksbehandler

Gjenpart til:

☒ byggherrene ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☒ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ..... ☐ .....

For øvrig gjelder Alminnelige bestemmelser, se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 25 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvising av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
   a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
   b. for forskalingskontroll,
   c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
   d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
   e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg.
   f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.

   Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
    Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.
    Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16. a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
    b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
    c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

BERGEN KOMMUNE

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

Asbjørn Blindheim
Vestre Storheilia 1
5046 Rådal

MIKRO-
20 MAI 1980
FOTOGRAFERT

Bergen, den - 3 DES. 1979

ARKIV nr. 503.1
ØN/bs

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass	Vestre Storheilia 1	G.nr. 120	B.nr. 252 tomt 6 a.
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolig-rekkehus
Byggherre	Asbjørn Blindheim	Ansvarshavende	Johs.L.Nordvik
Søknadens dato	12.7.77	Byggetillatelse gitt	16.1.78

Besiktigelse ble foretatt den: 21.11.79 **Følgende mangler ble funnet:**

1. Det gjenstår noen mindre innredningsarbeider i underetasjen.
2. Feierluke må pusses i bunn.
3. Feier skal godkjenne adkomst til pipetopp.
4. Håndlist skal monteres på begge sider av trappen.
5. Trinn foran hovedinngangsdør mangler.
6. Husnummerskilt skal monteres.
7. Skrent på sydvestside mot Storheia og parkeringsplassen må sikres med gjerde min. 0.9 m høyt.
8. Skrent på bakside mot Storheia 8-16 må sikres med gjerde min. 0.9 m. høyt.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1 år fra d.d.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☒ ansvarshavende
- ☐ Johs.L.Nordvik 5215 Lysekloster
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

.....
overingeniør

.....
Ø. Nordvik
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

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

Bjørn Brekke,
Vestre Storheilia 3,

5046 RÅDAL.

Bergen, den - 3 DES. 1979

ARKIV nr. 503.1
ØN/eå

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

Byggeplass	Vestre Storheilia 3	G.nr. 120	B.nr. 251 tomt 6 B
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolighus- rekkehus
Byggherre	Bjørn Brekke	Ansvarshavende	Johs. L. Nordvik
Søknadens dato	12.7.1977	Byggetillatelse gitt	16.1.1978

Besiktigelse ble foretatt den: 21.11.1979 Følgende mangler ble funnet:

1. Frisklufttilførsel mangler til WC, vaskerom og bad/WC.
2. Håndlist skal monteres på begge sider i trappen.
3. Husnummerskilt skal monteres.
4. Skrent på syd-vest side mot Storheia og parkeringsplassen må sikres med gjerde min. 0,9 m høyt.
5. Skrent på bakside mot Storheia 8-16 må sikres med gjerde min 0,9 m høyt.
6. Feier skal godkjenne atkomst til pipetopp.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1 år fra d.d.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☒ ansvarshavende
- ☐ Johs. L. Nordvik 5215 Lysekloster
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

.....
overingeniør

.....
Ø. Nordvik
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

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

Hans Flornes,
Vestre Storheilia 5,

5046 RÅDAL.

Bergen, den - 3 DES. 1979

ARKIV nr. 503.1
ØN/eå

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass	Vestre Storheilia 5	G.nr. 120	B.nr. 250 tomt 6 C
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolig - rekkehus
Byggherre	Hans Flornes	Ansvarshavende	Johs. L. Nordvik
Søknadens dato	12.7.1977	Byggetillatelse gitt	16.1.1978

Besiktigelse ble foretatt den: 21.11.1979 Følgende mangler ble funnet:

1. Det gjenstår noen mindre innredningsarbeider i underetasje.
2. Håndlist skal monteres på begge sider i trapp.
3. Trinn foran hovedinngangsdør.
4. Husnummerskilt må monteres.
5. Feier skal godkjenne atkomst til pipetopp.
6. Skrent på sydvestside mot Storheia og parkeringsplassen må sikres med gjerde min. 0,9 m høyt.
7. Skrent på bakside mot Storheia 8-16 må sikres med gjerde min. 0,9 m høyt.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1 år fra d.d.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☒ ansvarshavende
- ☐ Johs. L. Nordvik 5215 Lysekloster
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

.....
overingeniør

.....
Ø. Nordvik
bygningskontrollør

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

Jostein Skodvin,
Vestre Storheilia 7,

5046 RÅDAL

Bergen, den - 3 DES. 1979

ARKIV nr. 503.1
ØN/eå

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass	Vestre Storheilia 7	G.nr. 120	B.nr. 249 tomt 6 D
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolig - rekkehus
Byggherre	Jostein Skodvin	Ansvarshavende	Johs. L. Nordvik
Søknadens dato	12.7.1977	Byggetillatelse gitt	16.1.1978

Besiktigelse ble foretatt den: 21.11.1979 Følgende mangler ble funnet:

1. Det gjenstår noen mindre innredningsarbeider i underetasje.
2. Håndlist må monteres på begge sider i trappen.
3. Husnummerskilt skal monteres.
4. Feier skal godkjenne atkomst til pipetopp.
5. Trinn foran hovedinngangsdør mangler.
6. Sikring på skrent mot atkomstvei på sørside må oppsettes.
7. Sikring på terrassemur på sørside må oppsettes.
8. Skrent på sydvestside mot Storheia og parkeringsplassen må sikres med gjerde min. 0,9 m høyt.
9. Skrent på bakside mot Storheia 8-16 må sikres med gjerde 0,9 m høyt.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1 år fra d.d.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

☒ ansvarshavende
Johs. L. Nordvik,
☐ 5215 Lysekloster
☐
☐
☐

BYGNINGSKONTROLLEN

.....
overingeniør

Ø. N.
.....
Ø. Nordvik
bygningskontrollør

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 15°

Tekning: ☒ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 — Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) LECA

☐ Annen utførelse (beskriv)

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☒ Elektrisk oppvarming, type PANELOVNER – VARMEKABLER

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 — For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 — Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

F.kap. 46:2 / Bl. § 93 — **Særskilt søknad innsendes for**

☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGNINGSAVDELINGEN BYGGESAKSAVD. 12. 07. 77 Arkiv 502.1

Til bygningsrådet i BERGEN

Byggeplass (adresse) SØRÅS I FANA | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. FDMT NR. 6

Eier/Fester av tomt ASBJØRN BLINDHEIM, BJØRN BREKKE, HANS FLORNES, JOSTEIN SKODVIN | Adresse ELVENESV. 4 / ELVENESV. 50 IVESTTUN / SØRHAUGEN 9, SKOLDTUN / c/o STOREBRAND, PB OSTUR. 2/3 | Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Tegn. in triplo

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Sted ..... den ... / ... 19 ...

FOR BLINDHEIM, BREKKE, FLORNES, SKODVIN
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

FOR ARK. MNAL. THOR NÆSTVOLD TORGALM. 10, 5000 BERGEN
Anmelders underskrift — Adresse — Telefon

K-S blankett 5-003-09.74 (formuljerbeskyttet)
N.-2121 Eneret: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 — **Reguleringsplan og bestemmelser**
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Bl. §§ 62-64 — Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**
Til nabogrense 4 m Til midte av vei SE KART m
F.kap. 26 — Til annen bygning på samme tomt ____ m
☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55 — **Bebyggelsen**
Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 474 m²
Sum bebygget grunnareal 474 m²
Antall etasjer 2 Antall leiligheter 4
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 770 m²

Bl. § 66 — **Atkomst**
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 — **Vann og kloakk**
Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) ____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Bl. § 66.2 — Kloakkavløp tilknyttes
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv) ____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 — **Bygningens innretning**
Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
F.kap. 56 — ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 — **Byggegrunn, drenering og overvann**
Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) ____
F.kap. 42:5 — Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng
F.kap. 45:2 — Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3 — **Fundamentering**
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) ____

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap.31:24 F.kap. 54:3 — **Kjellergulv, gulv på terreng**
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3 — **Kjellerytterveggger**
☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55 — **Yttervegg, dør og vindu**
Veggmateriale: ☒ Tre ☒ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55 — **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☒ Lettbetong (oppgi type) LECA LYDBLOKK
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41 — **Etasjeskiller og balkong**
Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Ark. MNAL Thor Nøstvold
Torgalmenning 10
5000 BERGEN
Tlf.: 21 30 16 - 21 02 39

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
12. 07. 77
Arkiv 503.1

Bergen, 7. juli 1977

Bergen Kommune
Byggesaksavdelingen

SØKNAD OM GRAVE- OG SPRENGNINGSTILLATELSE

For Asbjørn Blindheim, Bjørn Brekke, Hans Flornes og Jostein Skodvin søker vi med dette om grave- og sprengningstillatelse på Søråsbyggefelt, tomt nr. 6a, 6b, 6c, 6d, matrikkelsone Fana, gnr. 120, brn.

Byggemelding datert 7.7.77 er innlevert.

Thor Nøstvold

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
15. 09. 77
Arkiv 503.1

Byggesakssjef Arne Stavdal
Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
5001 Bergen

Bergen 15.9.77

Søknad om graveløyve for tomt 6 a-b-c-d gårds 120 bruks nr.148, Søråsi Fana.

Undertegnede søker herved om graveløyve for rekke nr. 6 i Kaare Backer A/S sitt byggefelt på Søråsi.

Søknad om byggeløyve ligger nå hos bygningsinspektør Birkeland ved Deres avdeling. Som kjent under møtet 14.9. i Bergen Rådhus mellom tomteeierne og ing. Langhelle i anleggseksjonen, står en nå over en snarlig løsning på kloakkproblemet.

Som selvbygger er vi meget interessert i å få gjort noe mens vi venter på byggeløyve. Derfor søker vi nå om å få gravelløyve, slik at vi får borret - sprengt tomten - og ryddet den, mens vi venter. Vi vil således ha arbeid i 2-3 måneder.

På vegne av
alle i rekke nr.6,
Jostein Skodvin
Rugde veien 27
5030 Landås

Sett 16/9-77
MB.

Vestre Storheilia 3

Nabolaget Holten - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	10 min
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	6 min 0.6 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min 0.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkes...	9 min
Recharge St1 Laguneparken	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Storheia Linje 22	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 1	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.8 km
Bergen Flesland	12 min

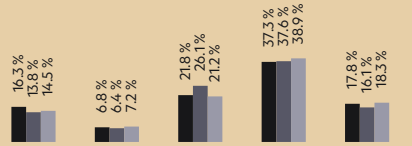
BARNEHAGER

Eventus Tiriltoppen barnehage (0-5 ... 102 barn	8 min 0.6 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	8 min 0.7 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5... 113 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sørås	5 min
Rema 1000 Lagunen	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holten	1 524	699
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg)	6 min
Rå skole	7 min
SATS Lagunen	15 min
EVO Nordås	18 min

«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

— Sitat fra en lokalkjent

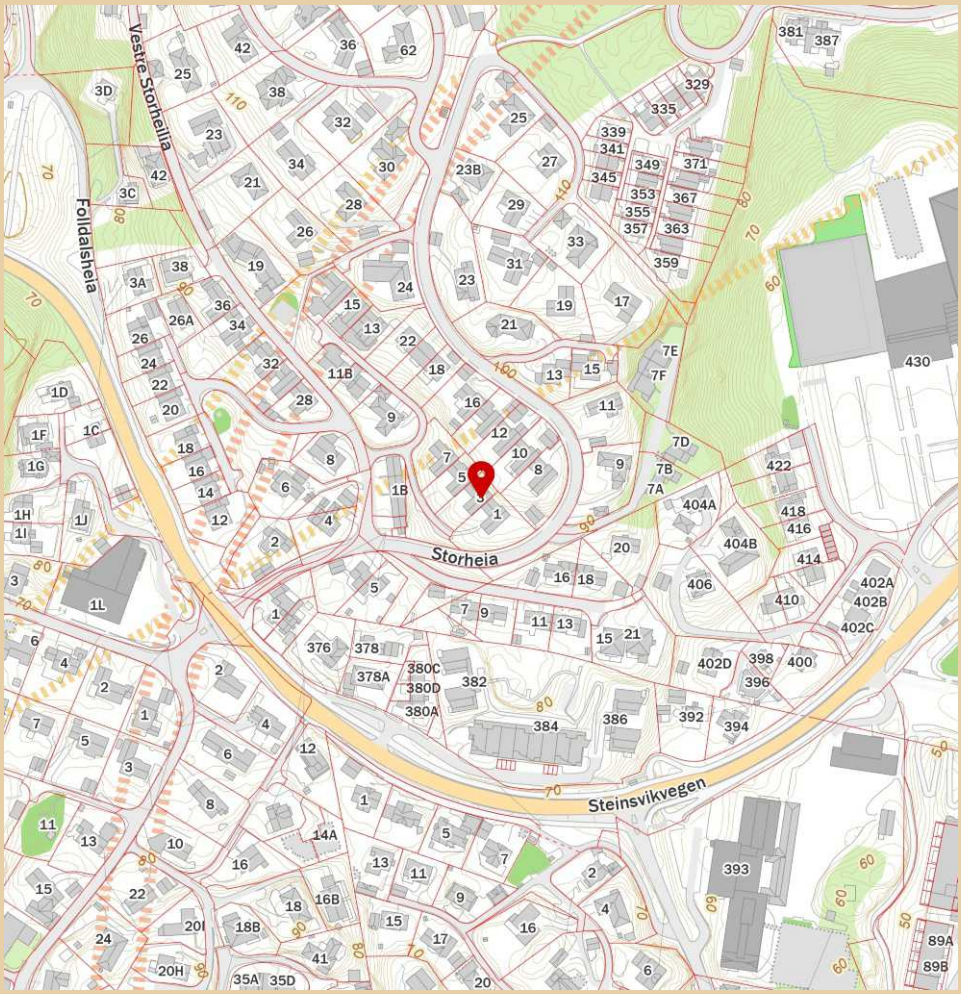
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Vestre Storheilia 3, 5239 Rådal
Gnr. 120, Bnr. 251, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
