PRIVATMEGLEREN
SYD

HYLKJENESET 114 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hylkjeneset 114D , 5109 HYLKJE

BERGEN kommune

gnr. 198, bnr. 321

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3347 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV6449

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 1998.

Referansenivå: Boligen er oppført i 1998 etter krav i datidens bygningslovgivning, byggeforskrifter, byggeskikk og faglige utførelsesprinsipper. Det må forventes fremtidig vedlikehold og oppgraderinger på bygningsdeler og tekniske installasjoner hvor alder og forventet levetid begynner å få betydning.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til blant annet tetthet, varmeisolering, ventilasjon, fuktsikring og tekniske løsninger. Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret, men med enkelte senere oppgraderinger, herunder bad som er opplyst oppusset i 2023. En rekke av boligens egenskaper må likevel forventes å være svakere enn ved nyere boliger oppført etter dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, varmeisolering, ventilasjon, tekniske installasjoner og fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Det er registrert flere forhold som tilsier vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, herunder eldre vinduer/dører, eldre taktekking med slitasje, drenering fra byggeåret, utforede vegger mot grunn, avvik ved ventilasjon, eldre vaskerom og fukt-/muggsoppindikasjoner i garasje mot terrasse/dekke over.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig fra 1998 med god planløsning og normale bokvaliteter. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret, men med enkelte nyere oppgraderinger.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.

Boligen bærer preg av å ha vært vedlikeholdt, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har alder som tilsier behov for videre oppfølging, vedlikehold og stedvis oppgradering. Det er i rapporten registrert flere avvik, herunder forhold knyttet til ventilasjon, vaskerom, terrasser/garasje, drenering, yttertekking og konstruksjoner mot terreng. Disse forholdene må vurderes nærmere under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

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

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget.
Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med betongstein
Takrenner og nedløp er utført i svart plast og fremstår i hovedsak fra byggeåret.
Boligen har saltakkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning. Kledningen fremstår i hovedsak fra byggeåret.
Eier opplyser at yttervegger/kledning ble malt i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med flis, belegg og laminat.
Innvendige vegger er bekledd med panel, malte overflater, baderomsplater og tapet.
Himlinger består av tak ess

Uinnredet loft har sponplater på gulv og synlig dampsperre/plast på vegger og himling.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i boligen

Garasje:
Garasje har støpt gulv, vegger i betong-/murkonstruksjoner og bindingsverk. Det er registrert vinduer med 2-lags glass og elektrisk leddet garasjeport.
Over garasjen er det etablert terrasse/garasjedekke.
Bunntekking/tettesjikt over garasjen ligger skjult i konstruksjonen og er ikke direkte kontrollert.

VÅTROM Gå til side

Areal: 7 m²
Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.

Beskrivelse av eiendommen

-Arbeider utført av Arna & Åsane Rørleggerservice As

Areal: 3,7 m²
Vaskerom med belegg på gulvet, tapet på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Montert dusjkabinett

-Ingen avtrekk da avtrekksvifte er defekt
-Alder: 1998
-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN Gå til side

Areal: 12,3 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminat på gulv, baderomsplater på vegger og Tak-ess i himling.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør-i-rør-system fra byggeåret. Fordelerskap er montert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i bod.
Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:
U.etasje:
Avtrekk fra bad via baderomsvifte
Defekt avtrekksvifte på vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Defekt avtrekksvifte kjøkken og toalettrom
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Naturlig ventilasjon
Vifte montert på på loft

VVB:
CTC varmtvannsbereder på ca 200L fra 1998 er montert i bod

EL:
Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Overspenningsvern

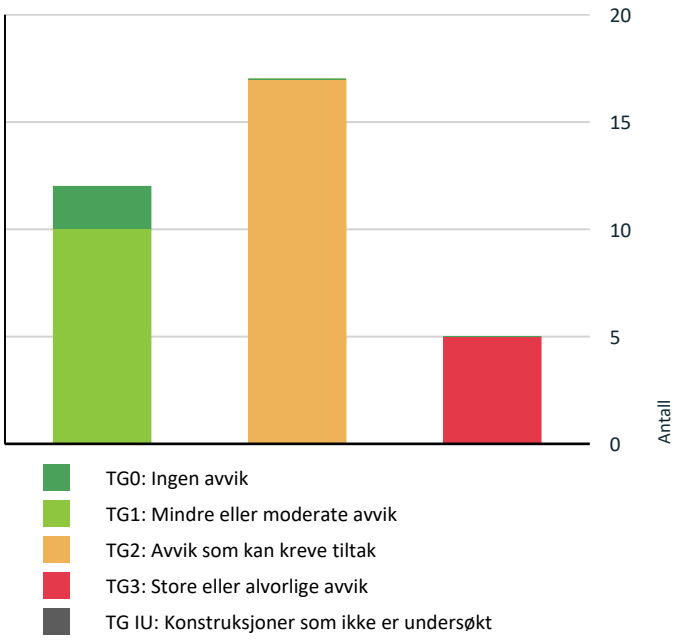
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

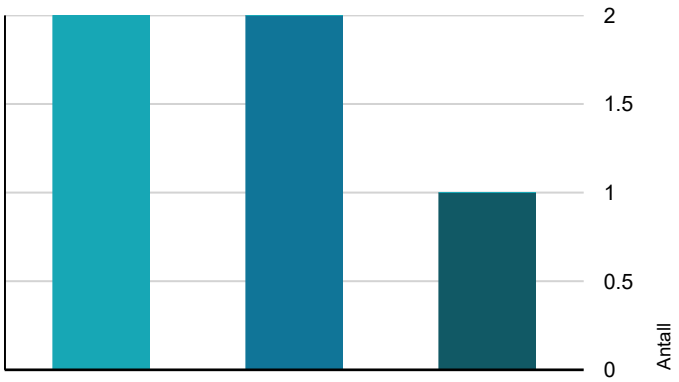
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Yttertekking er kontrollert fra bakkenivå på befaringsdagen.

Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er yttertekking kun inspisert visuelt fra bakkenivå og/eller øvrige tilgjengelige kontrollpunkter på befaringsdagen. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak og sikker tilkomst, eksempelvis lift, stillas eller annet fallsikringsutstyr. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra tilgjengelige observasjonspunkter. Eventuelle skjulte feil, skader, slitasje eller svakheter som ikke var synlige fra disse kontrollpunktene inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer fullstendig vurdering av takets tekniske tilstand, anbefales egen takbesiktigelse med sikker tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på takstein, samt mose/groe på deler av takflaten. Taksteinen fremstår stedvis ru i overflaten. Ru overflate på betongtakstein kan være tegn på overflateslitasje, hvor steinen lettere holder på fukt, smuss og begroing.
Kontrollen er begrenset da taket kun er inspisert fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt nærkontroll av takstein, omlegg, undertak, beslag, gjennomføringer eller øvrige takdetaljer. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, ru overflate og mose/groe på betongtakstein, samt begrenset kontrollmulighet som følge av inspeksjon fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking bør rengjøres og vedlikeholdes. Mose/groe bør fjernes skånsomt, og takstein bør kontrolleres nærmere for slitasje, sprekker, forskyvninger og eventuelle skader. Ved behov bør det gjennomføres egen takbesiktigelse med sikker tilkomst. Videre vedlikehold og eventuell utskifting av enkeltstein må påregnes. Det må også planlegges for fremtidig utskifting av yttertekkingen.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i svart plast og fremstår i hovedsak fra byggeåret. Nedløp er stedvis ført ned i grunn via plastrør. Utførelse og videre føring i grunn er ukjent. Lokalt er nedløp avsluttet like over terreng. Det er registrert defekt klemme/feste på nedløp.
Det er ikke etablert snøfanger på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har alder fra byggeåret og må vurderes ut fra alder, brukstid og normal klimapåkjenning. Plastdetaljer og festemidler kan over tid bli svekket som følge av UV-belastning, temperatursvingninger og mekanisk belastning.

Nedløp som er ført i grunn er ikke kontrollert videre, og utførelsen under terreng er ukjent. Eventuelle skader, manglende kapasitet, feilkoblinger eller tilstopping i rørføringer i grunn kan derfor ikke utelukkes. Der nedløp er avsluttet like over terreng, kan takvann bli ledet ut nær grunnmur/terreng, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunn og konstruksjoner mot terreng.

Defekt klemme/feste på nedløp vurderes som et avvik og bør utbedres for å sikre stabil innfesting og normal funksjon.

Manglende snøfanger vurderes som et avvik der det er risiko for snø- og isnedfall mot inngangsparti, terrasse, gangarealer, parkeringsarealer eller andre områder hvor personer eller gjenstander kan bli truffet.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på takrenner og nedløp, ukjent utførelse på nedløp/rørføringer i grunn, lokalt nedløp avsluttet like over terreng, defekt klemme/feste på nedløp og manglende snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Defekt klemme/feste på nedløp må utbedres. Takrenner og nedløp bør kontrolleres, renses og vedlikeholdes jevnlig.

Det bør kontrolleres at nedløp og rørføringer i grunn har tilfredsstillende funksjon og leder takvann bort fra bygningen. Der nedløp avsluttes like over terreng, bør det etableres løsning som leder vann kontrollert bort fra grunnmur og terreng inntil boligen.

Snøfanger bør etableres der det er fare for snø- og isnedfall mot ferdselsarealer, inngangsparti, terrasse, parkering eller øvrige utsatte områder.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning. Kledningen fremstår i hovedsak fra byggeåret.
Eier opplyser at yttervegger/kledning ble malt i 2025.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lokalt registrert noe begrenset lufting bak kledning. Tilfredsstillende lufting bak trekledning er viktig for å sikre uttørking av fukt og redusere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det er også registrert lokal slitasje på kledning/overflater. Selv om kledningen er opplyst malt i 2025, har kledningen alder fra byggeåret og må vurderes ut fra alder, brukstid og normal værbelastning.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler på befaringsdagen. Bakenforliggende konstruksjoner, vindtetting og skjulte deler av ytterveggene er ikke kontrollert. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på kledning fra byggeåret, lokalt begrenset lufting bak kledning og registrert lokal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kledning bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes videre. Områder med begrenset lufting bør kontrolleres nærmere, og tiltak for bedre lufting bør vurderes der dette er praktisk mulig. Lokale slitasjepunkter bør utbedres for å begrense videre fuktbelastning og nedbrytning.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon. Det er foretatt innvendig visuell kontroll fra tilgjengelige deler av kne-loft og uinnredet loft.
På loft er det synlig isolasjon og plast/dampsperre. Det er lokalt registrert svak/mangelfull isolering. Kontrollmulighetene er begrenset som følge av konstruksjonens oppbygging og tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert synlig plast/dampsperre med svakheter i avslutninger/tilslutninger. Svak eller mangelfull avslutning av dampsperre kan medføre luftlekkasjer fra oppvarmede rom og videre risiko for kondens/fuktbelastning i takkonstruksjonen.

Det er også registrert lokalt svak isolering. Dette kan gi økt varmetap og lokale temperaturforskjeller, og kan i enkelte tilfeller bidra til kondensproblematikk dersom varm og fuktig inneluft tilføres kalde deler av konstruksjonen.

Kontrollen er begrenset til innvendig visuell besiktigelse fra tilgjengelige deler av kne-loft og uinnredet loft. Deler av takkonstruksjonen er lukket/tildekket og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen, da konstruksjonen delvis er lukket og kontrollen kun er utført som innvendig visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Eventuelle tiltak eller kostnader kan derfor ikke utelukkes.

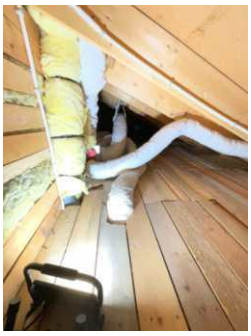
TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontrollmulighet, manglende dokumentasjon på oppbygging, synlige svakheter ved dampsperre/plast og lokalt svak isolering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av dampsperre, isolering og lufttetthet der dette er praktisk mulig. Svake avslutninger/tilslutninger i dampsperre bør utbedres for å redusere risiko for luftlekkasjer og kondens. Lokalt svak isolering bør suppleres/utbedres. Ved fremtidige arbeider i tilknytning til loft/takkonstruksjon må det påregnes at lukkede deler bør kontrolleres nærmere.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1998.
Det er også registrert vindu med 2-lags glass i trekarm på loft.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har alder fra byggeåret og fremstår med utvendig slitasje. Malte trekarmer er utsatt for vær- og klimabelastning, og det må påregnes løpende vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av treverk og overflatebehandling.

Vinduer fra 1998 har også alder hvor redusert isolasjonsevne, slitasje på beslag/pakninger og økt vedlikeholdsbehov må forventes. Det ble ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer, men alder og utvendig slitasje tilsier behov for videre oppfølging.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige vinduer på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på vinduer fra 1998, utvendig slitasje på malte trekarmer og forventet behov for vedlikehold/oppfølging.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og kontroll av treverk, beslag, pakninger og tettelister. Lokale skader/slitasjepunkter bør utbedres. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes på sikt ut fra alder, tilstand og funksjon.

TG 1 Vinduer - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2023 på bad i U.etasjen

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2011 i stuen

TG 2 Dører

Beskrivelse

U.etasje har profilert ytterdør fra byggeåret.
1.etasje har balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1998. Det er registrert innvendig slitasje.

Det er også registrert profilert ytterdør med frostet glass fra 1998, med synlig slitasje.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer på tilgjengelige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører og balkongdør har alder fra byggeåret og fremstår med normal aldring og registrert slitasje. Dører fra 1998 må vurderes ut fra alder, brukstid og normal vær- og klimabelastning. Det må forventes redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for justering/utskifting av beslag, pakninger og tetninger over tid.

Det ble foretatt tilfeldig funksjonskontroll av åpne- og lukkemekanismer. Kontrollen omfatter ikke full teknisk gjennomgang av alle beslag, hengsler, låskasser, pakninger eller tetteløsninger.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på ytterdører og balkongdør fra 1998, samt registrert slitasje og forventet behov for vedlikehold/oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør vedlikeholdes og justeres ved behov. Overflater, beslag, hengsler, låskasser, pakninger og tettelister bør kontrolleres jevnlig. Videre vedlikehold må påregnes, og utskifting kan bli aktuelt på sikt ut fra alder, tilstand og funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasseplatting på ca. 24 m². Det er opplyst at denne er beiset etter takstmannens befaring. Dette er ikke verifisert ved kontroll på befaringsdagen.

Fra stue er det utgang til terrasse på ca. 17 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,91 m.

Det er i tillegg terrasse på garasjedekke på ca. 20 m². Bunntekking/tettesjikt under terrasse på garasjedekke er ikke kontrollert.
Garasjen er vurdert under eget punkt, hvor det er registrert fuktmerker i himling/sponplater mot dekke under terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasseplatting er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Rekkverk på terrasse fra stue er målt til ca. 0,91 m. Dette vurderes som lav rekkverkshøyde sett opp mot dagens krav/anbefalinger for fallsikring. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til brukssikkerhet.

Terrasse på garasjedekke har begrenset kontrollmulighet. Bunntekking/tettesjikt er ikke kontrollert, og eventuell fuktsikring mot underliggende konstruksjon/garasje lar seg ikke vurdere fullt ut ved visuell kontroll. Det er registrert fuktmerker i himling/sponplater i garasje mot dekke under terrassen, og forholdet bør derfor sees i sammenheng med terrassen over garasjen.
TG for mulig svikt/fuktpåvirkning knyttet til tettesjikt/bunntekking over garasje er vurdert under punktet «Garasje». Dette punktet omtaler derfor forholdet som en begrensning og som et forhold som må sees i sammenheng med garasjen.
Eventuelle skjulte feil og mangler i bunntekking/tettesjikt og underliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ved behov bør terrasse over garasjedekke kontrolleres nærmere, herunder overflate, avrenning, tilslutninger og tettesjikt/bunntekking der dette lar seg kontrollere.

Terrasser over underliggende konstruksjoner er generelt fuktutsatte. Eventuelle svakheter i tettesjikt, overganger, sluk/avrenning eller tilslutninger kan medføre fuktbelastning og skader i konstruksjonen under. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Rekkverk på terrasse fra stue bør vurderes oppgradert for bedre fallsikring.
Terrasser og plattinger bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes. Opplyst beising av terrasseplatting er utført etter takstmannens befaring og inngår derfor ikke i vurderingsgrunnlaget.

Terrasse over garasjedekke bør kontrolleres nærmere, herunder overflate, avrenning, tilslutninger og eventuell bunntekking/tettesjikt der dette lar seg kontrollere. Forhold knyttet til mulig fuktpåvirkning fra terrasse over garasje, herunder registrerte fuktmerker i himling/sponplater i garasje, er vurdert nærmere under punktet «Garasje».

Eventuelle tiltak og kostnader knyttet til skjult tettesjikt, bunntekking og underliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er etablert terrasseplatting på ca. 26 m² med tilhørende trappløsning

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved åpninger i rekkverk. Åpninger i rekkverk vurderes som uheldig med tanke på personsikkerhet, særlig der det er fallhøyde og risiko for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast.
Terrasseplatting og trapp er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik ved åpninger i rekkverk, som vurderes å gi redusert brukssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk bør utbedres slik at åpninger reduseres og fallsikkerheten ivaretas bedre. Terrasseplatting og trapp bør for øvrig holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes etter behov.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med flis, belegg og laminat.

Innvendige vegger er bekledd med panel, malte overflater, baderomsplater og tapet.

Himlinger består av tak ess

Uinnredet loft har sponplater på gulv og synlig dampsperre/plast på vegger og himling.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak fra byggeåret og har bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.
Det er registrert bom og sprekker i flis i hall ved trapp. Bom i flis innebærer mangelfull heft mellom flis og underlag, og kan medføre videre sprekkdannelser eller løshet over tid. Forholdet vurderes som et avvik.

Uinnredet loft fremstår med enkel utførelse, med sponplater på gulv og synlig dampsperre/plast på vegger og himling. Rommet er ikke vurdert som ferdig innredet oppholdsrom.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av alder og bruksslitasje på innvendige overflater fra byggeåret, samt registrert bom og sprekker i flis i hall ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes og oppusses etter behov. Flis med bom og sprekker bør kontrolleres nærmere, og løse/skadde fliser bør utbedres eller skiftes. Det må påregnes lokale utbedringer og normal overflateoppussing ved videre bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen og entre i 1.etasje. Ca 32mm skjevheter i entre
Knirk i gulv flere steder er registrert

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca element pipe
Peisovn i stuen

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot grunn er oppført som utforede/påforede konstruksjoner med forhudningspapp, isolasjon og sponplater. Utførelsen vurderes som en

eldre/risikoutsatt løsning, men var en normal byggemåte på oppføringstidspunktet.
Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling i utforet/påforet vegg mot grunn. Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull.

Målingen viste vektprosent på 12,8 %.

Under 16 % anses normalt som tørt/normalt nivå.
Mellom 16–20 % anses som risikosone for fukt-/råteskader.
Over 20 % anses som fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling i kontrollpunktet. Målt vektprosent på 12,8 % vurderes som normalt/tørt på måletidspunktet.

Det gjøres likevel oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt ikke kan garantere for at det ikke forekommer fuktvandring andre steder i den bakenforliggende konstruksjonen på vegger mot grunn. Konstruksjonen er i stor grad lukket, og skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

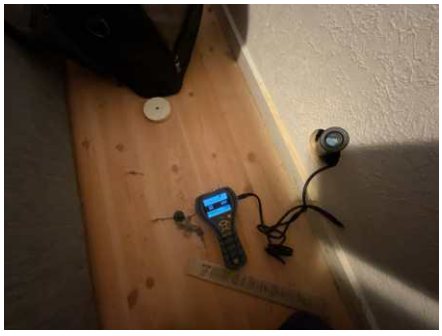
Utforede/påforede vegger mot grunn med organisk materiale, isolasjon og platekledning vurderes som en risikokonstruksjon. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og eventuell fuktbelastning mot grunnmur.

TG2 er satt på bakgrunn av at vegger mot grunn er oppført som utforede/påforede konstruksjoner med organisk materiale, isolasjon og sponplater mot grunn, som vurderes som en risikoutsatt løsning, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier i kontrollpunktet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsyn. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt, lukt, misfarging, svelling i plater eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Ved fremtidig oppgradering/ombygging bør konstruksjonen åpnes og vurderes nærmere. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og fuktsikring mot grunn. Skjulte feil, fuktforhold og eventuelle kostnader kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

U.etasje:
Åpnet heltretrapp i furu utførelse
Knirk og slitasje på overflater

1.etasje:
Åpnet heltretrapp i furu utførelse
Knirk og slitasje på overflater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappene fremstår med bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Det er registrert knirk i trappeløpene, noe som normalt skyldes bevegelser i trinn, vanger, innfesting eller sammenføyninger over tid.

Slitasje på overflater vurderes som normalt ved bruk, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling for å opprettholde funksjon og utseende. Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkel brukskontroll på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert knirk/bevegelser og slitasje på overflater i innvendige heltretrapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene bør kontrolleres og etterstrammes/utbedres ved behov for å redusere knirk og bevegelser. Overflater bør vedlikeholdes og behandles etter behov. Videre bruksslitasje og behov for lokal utbedring må påregnes.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører innvendig i boligen

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje har støpt gulv, vegger i betong-/murkonstruksjoner og bindingsverk. Det er registrert vinduer med 2-lags glass og elektrisk leddet garasjeport.

Over garasjen er det etablert terrasse/garasjedekke. Bunntekking/tettesjikt over garasjen ligger skjult i konstruksjonen og er ikke direkte kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i sponplater i himling mot terrasse/garasjedekke. Det er også registrert muggsopp-/mikrobiell vekst på sponplater og gips. Skadebildet viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Selv om bunntekking/tettesjikt over garasjen ikke kan kontrolleres direkte uten inngrep, gir registrerte fuktmerker og muggsopp-/mikrobiell vekst på undersiden klare indikasjoner på svikt i tettesjiktets/bunntekkingens funksjon, eller mangelfull fuktsikring/avrenning i konstruksjonen over garasjen.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik. Skjulte feil og mangler i bunntekking, dekke, tilslutninger og tilliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Eventuelle tiltak og kostnader kan derfor ikke utelukkes.

TG3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktmerker i himling/sponplater, muggsopp-/mikrobiell vekst på sponplater og gips, samt skadebilde som gir klare indikasjoner på svikt i bunntekking/tettesjikt eller fuktsikring over garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning må avklares nærmere. Terrasse/garasjedekke over garasjen må kontrolleres nærmere, herunder overflate, avrenning, overganger, tilslutninger og bunntekking/tettesjikt der dette lar seg kontrollere.

Fuktskadede plater/materialer bør åpnes, kontrolleres og skiftes ved behov. Omfanget av fuktpåvirkning og eventuell muggsopp-/mikrobiell vekst må kartlegges nærmere før endelig tiltak bestemmes. Utbedring av tettesjikt/bunntekking, avrenning og skadde konstruksjonsdeler må påregnes. Bedre ventilasjon av garasjen må etableres

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 7 m²

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

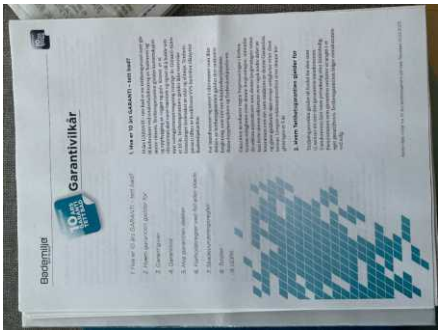
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.
-Arbeider utført av Arna & Åsane Rørleggerservice As

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





U.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

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: 2023 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig 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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

U.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.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 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.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 3,7 m²

Vaskerom med belegg på gulvet, tapet på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Montert dusjkabinett

-Ingen avtrekk da avtrekksvifte er defekt

-Alder: 1998
-Dokumentasjon foreligger ikke

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

Tilstandsrapport

Vaskerommet har alder fra byggeåret og bærer preg av alder og bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon på tettesjikt, sluktilslutning, fallforhold eller øvrig våtromsoppbygging.

Det er registrert avvik ved fallforhold, utettheter ved gjennomføringer og defekt avtrekksvifte. Manglende fungerende avtrekk vurderes som et avvik, da tilfredsstillende ventilasjon er viktig for å begrense fuktbelastning i våtrom.

Det er montert dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger ved dusjing. Dusjkabinettet bør benyttes videre dersom rommet fortsatt skal brukes til dusjing. Våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik medfører likevel økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre brukstid.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Ved fremtidig oppgradering/renovering må det påregnes at lukkede konstruksjoner også kan måtte åpnes og utbedres.

TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets alder, slitasje, manglende dokumentasjon på utførelse, avvik ved fallforhold, utettheter ved gjennomføringer og defekt avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes/renoveres. Defekt avtrekksvifte må utbedres for å sikre bedre ventilasjon. Utettheter ved gjennomføringer må utbedres, og fallforhold bør kontrolleres nærmere i forbindelse med tiltak.

Ved videre bruk før oppgradering bør vannbelastningen begrenses, og dusjkabinett bør benyttes videre. Det må påregnes nærmere kontroll av gulv, vegger, gjennomføringer, sluk/tettesjikt og eventuelle bakenforliggende konstruksjoner ved oppgradering/renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 12,3 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator er registrert som defekt. Dette vurderes som et avvik, da kjøkkenventilator skal bidra til å fjerne matos, damp og fuktbelastning fra kjøkkenet. Manglende fungerende avtrekk kan medføre redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og dårligere inneklima ved bruk av kjøkkenet.

TG3 er satt på bakgrunn av defekt kjøkkenventilator og redusert funksjon på avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Defekt ventilator må utbedres eller skiftes. Det bør samtidig kontrolleres at avtrekkskanal og eventuell utkastløsning har tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminat på gulv, baderomsplater på vegger og Tak-ess i himling.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fungerende avtrekk fra rommet, da avtrekksvifte er registrert defekt. Manglende fungerende avtrekk vurderes som et avvik, da ventilasjon er viktig for å sikre luftutskiftning og begrense fuktbelastning/lukt i rommet.

Det er registrert innbygd sisterne uten synlig drensåpning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på pose-/lekkasjesikringsløsning. Forholdet vurderes som et avvik, da eventuell lekkasje fra innebygd sisterne ikke nødvendigvis vil bli synliggjort på en kontrollert måte.
Selve sisternen og tilkoblinger er bygget inn og lar seg ikke kontrollere fullt ut uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av defekt avtrekksvifte, manglende fungerende avtrekk, manglende synlig drensåpning fra innbygd sisterne og manglende dokumentasjon på pose-/lekkasjesikringsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Defekt avtrekksvifte må utbedres eller skiftes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell pose-/lekkasjesikringsløsning for innbygd sisterne dersom dette finnes. Dersom slik løsning ikke kan dokumenteres, bør det etableres synlig drensåpning eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved fremtidige arbeider bør innebygd sisterne og tilkoblinger kontrolleres nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør-system fra byggeåret. Fordelerskap er montert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i bod.

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 påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerskap er registrert uten tett utførelse i sidene, og det er ikke etablert drensrør i bunn av skapet. Forholdet vurderes som et avvik, da en eventuell lekkasje i fordelerskapet ikke nødvendigvis vil bli ledet kontrollert og synlig til egnet sted.
Rør-i-rør-systemet har alder fra byggeåret og må vurderes ut fra alder, brukstid og forventet teknisk levetid. Det er ikke foretatt full teknisk kontroll av røranlegget eller skjulte rørføringer. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på rør-i-rør-system fra byggeåret, samt at fordelerskap ikke er tett i sidene og mangler drensrør i bunn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Fordelerskap bør utbedres slik at eventuell lekkasje kan synliggjøres og ledes kontrollert til egnet sted.

Fordelerskapet er etablert på vaskerom. Vaskerommet er vurdert til TG3, og ved oppgradering/renovering av vaskerommet må det påregnes at fordelerskapet skiftes til nytt skap med tett utførelse og tilfredsstillende drenering/lekkasjevarsling.

Stoppekran bør kontrolleres for tilgjengelighet og funksjon. Røranlegget bør holdes under jevnlig oppsyn, og videre oppgradering/utskifting må vurderes ut fra alder, tilstand og eventuell dokumentasjon.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

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.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

U.etasje:
Avtrekk fra bad via baderomsvifte
Defekt avtrekksvifte på vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Defekt avtrekksvifte kjøkken og toalettrom
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Naturlig ventilasjon

Vifte montert på på loft

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsrapport

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Det er registrert defekte avtrekksvifter på vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, da flere sentrale avtrekksfunksjoner ikke fungerer. Manglende avtrekk fra vaskerom er særlig uheldig, da rommet har fuktbelastning og er vurdert til TG3. Defekt kjøkkenventilator reduserer bortføring av matos, damp og fukt fra kjøkken. Defekt avtrekk på toalettrom gir redusert luftutskifting og kan medføre lukt- og fuktproblematikk.

Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og varierende luftutskifting, og vil i liten grad kompensere for defekte avtrekksvifter i rom med behov for mekanisk avtrekk. Vifte montert på loft er registrert, men funksjon, kapasitet og tilkobling er ikke nærmere dokumentert.

TG3 er satt på bakgrunn av flere defekte avtrekksvifter i boligen, herunder vaskerom, kjøkken og toalettrom, samt samlet redusert ventilasjonsfunksjon i rom med behov for fungerende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Defekte avtrekksvifter på vaskerom, kjøkken og toalettrom må utbedres eller skiftes.
Ventilasjonen bør kontrolleres nærmere, herunder funksjon, luftmengder og avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom. Vifte montert på loft bør kontrolleres for funksjon, tilkobling og eventuell betydning for ventilasjonen i boligen.
Det må påregnes oppgradering av ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusert fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på ca 200L fra 2008 er montert i bod

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Overspenningsvern

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utførte arbeider i 2015 og 2018 av Høva Elektro AS

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja 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. .

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er opplyst/lagt til grunn å være fra byggeåret. Av naturlige årsaker er drenering, drensledninger og drenerende masser under terreng ikke kontrollert.

I henhold til NBI Byggforskserien blad 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» er normal levetid for drenering angitt til ca. 20–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold, belastning og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dreneringen har alder fra byggeåret og har dermed passert nedre del av forventet levetidsintervall. Alder er et symptom på svikt, og eldre drenering må forventes å ha redusert funksjon sammenlignet med ny drenering.

Drenering og drenerende masser ligger skjult under terreng og lar seg ikke kontrollere uten graving/destruktive inngrep. Det kan derfor ikke verifiseres om dreneringen har tilfredsstillende kapasitet, fall, masser, filterduk eller bortledning av vann.

Forholdet må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng / vegger mot grunn. Det er utført hulltaking/fuktmåling i utforet vegg mot grunn uten registrering av unormale fuktverdier i kontrollpunktet, men dette utelukker ikke fuktvandring andre steder i konstruksjonen eller fremtidig svikt i dreneringens funksjon.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på drenering fra byggeåret, at dreneringen har passert nedre del av forventet levetidsintervall, samt at drenering og drenerende masser ikke lar seg kontrollere uten graving/destruktive inngrep. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600 og forskrift til avhendingslova, hvor alder, skjult utførelse, begrenset kontrollmulighet og risiko for funksjonssvikt inngår i vurderingsgrunnlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dreneringens funksjon bør holdes under oppsyn, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting. Det bør følges med på tegn til fuktinnsig, saltutslag, misfarging, lukt eller fuktmerker i rom under terreng og på vegger mot grunn.

Ved fremtidige terrengarbeider eller ved tegn til fuktbelastning bør drenering kontrolleres nærmere. Oppgradering/utskifting av drenering må påregnes på sikt ut fra alder og forventet teknisk levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

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.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

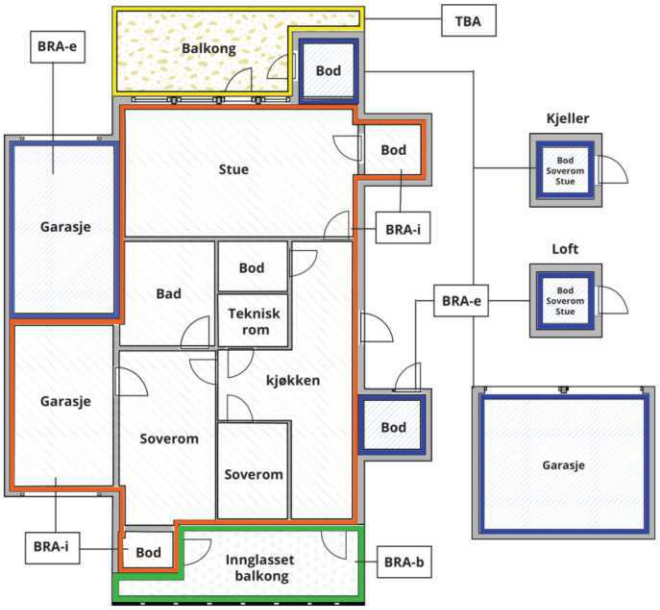
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	67	17		84	
1.etasje	82			82	
Loft	19			19	
SUM	**168**	**17**			
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod	Garasje	
1.etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, entré, soverom, toalettrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,38m

Entre 5,6 m²
Hall m/trapp 15,3 m²
Soverom 9,9 m²
Soverom 11,8 m²
Soverom 7,9 m²
Bad 7 m²
Vaskerom 3,7 m²
Bod 2,3 m²

Garasje 17 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,37m

Entre 3,1 m²
Hall m/trapp 9,9 m²
Soverom 10,8 m²
Toalettrom 3,2 m²
Stue 40,3 m²
Kjøkken 12,3 m²

Loft:

Takhøyde til vaterbjelke er ca 2,20m

Uinnredet loft og trapperom ca 19 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.
Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråtak, at loft ikke er platet og var brukt som lager, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Berit Fjugstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	198	321		0	809 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hylkjeneset 114D, 5109 HYLKJE

Hjemmelshaver
Berit Fjugstad / Per Coningsby Ve Eriksen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning avløp

Felles septiktank med to andre boliger. Septiktank ligger på naboeiendom. (ikke kontrollert)

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.	Innhentet		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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

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 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.

Tilstandsrapporten er utarbeidet innenfor forskriftens rammer og beskriver derfor ikke eiendommen uttømmende. Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er vurdert som relevante innenfor oppdragets omfang og som har vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Dersom en bygningsdel eller et forhold ikke er omtalt i rapporten, innebærer dette ikke at forholdet er kontrollert eller vurdert som feilfritt.
Med mindre det fremgår uttrykkelig av rapporten, omfatter bygningssakkyndiges vurderinger normalt ikke:
-bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
-etasjeskillere
-tilleggsbygg/sekundærbygg som garasje, bod, anneks, naust o.l.
-utvendige trapper og støttemurer
-skjulte installasjoner og føringer i lukkede konstruksjoner installasjoner utenfor bygnin -full funksjonstesting av elektriske anlegg og VVS-installasjoner, herunder kapasitet, dimensjonering og drift under belastning
-geologiske forhold/grunnforhold og bygningens plassering på grunnen utover det som kan vurderes visuelt
-bygningens planløsning og innredning
-løsøre, herunder hvitevarer og annet inventar
-utendørs svømmebasseng og pumpe-/tekniske anlegg
-bygningens estetikk og arkitektur (subjektive forhold)
-bygningens lovlighet, utover forhold knyttet til bruksendringer/brannceller samt forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet og som fremstår klart ved befaring
-fellesarealer, med mindre dette inngår i det rekvirerte oppdraget og er særskilt omtalt Det tas videre forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Slike forhold kan først avdekkes ved videre undersøkelser eller i forbindelse med senere arbeider, og kan medføre behov for tiltak utover det som fremgår av rapporten.
gen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260095
Addresse	Hylkjeneset 114 D		
Postnr.	5109	Sted	HYLKJE
Selgers navn	Berit Fjugstad		
Selgers navn	Per Coningsby Ve Eriksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 1998

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

2720518

Våtrom

Initialer selger:
B F
P C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalt rehabilitert baderom i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ansvarlig entreprenør er Arna og Åsane Rørleggerservice AS. Garanti på 10 år. Dokumenter på alt arbeid (rørlegger, snekker, elektrisk) er lagt inn på Gårds- og bruksnummer i "Boligmappa" (https://www.boligmappa.no).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Inngikk i den totale rehabiliteringen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Inngikk i den totale rehabiliteringen.

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

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

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

Alt elektrisk på baderom ble skiftet ved rehabiliteringen i 2023, herunder varmekabler, kontakter og lys (spotter).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle dokumentene er lagt inn på Gårds- og bruksnummer i "Boligmappa" (https://www.boligmappa.no).

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles septiktank med to andre boliger. Septiktank ligger på naboeiendom.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke merket noen skjevheter, men ved gjennomgang av tilstandskartleggingen opplyste sakkyndig at det var en skjevhet i golvet i den lille inngangen i 2. etasje. Vi kjenner ikke til andre skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe utetthet i terrassegulvet over garasjen.

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

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

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

Følgende vindu er skiftet: De store vinduene i stuen i 2011 og vinduet på baderommet i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Hole Glass AS skiftet vinduene i stuen. Har dokument på ordre og faktura.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Diverse arbeid gjennom flere år er utført av Høva Elektro AS. Blant annet er det skiftet fra ujordete til jordete kontakter i den ene etasjen og skiftet termostater til varmekabler. Videre er det montert utelamper og lader og sikringsskap til El-bil.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumenter på arbeid etter 2015, blant annet på skiftingen til jordete kontakter og montering av utelamper og sikringsskap til El-bil.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Landro Elektro AS. April 2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er trolig feil på motoren til ventilasjonssystemet som omfatter viften på kjøkkenet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv:

Det er ikke nedgravd noen oljetank på eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved gjennomgang av tilstandskartleggingen opplyste sakkyndig at det var kommet litt mugg i garasjetaket grunnet noe lekkasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun skjeggkre. Vi har sett noen få skjeggkre i første etasje.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe utetthet i terrassegolvet over garasjen som har medført at vann har lekket til garasjetaket.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 30.01.2001

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato	23.05.2026
Signert av	*Berit Fjugstad*
Signert av	*Per Coningsby Ve Eriksen*

Initialer selger:
B F
P C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hylkjeneset 114D

Nabolaget Hylkje - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Haukås skole (1-7 kl.) 233 elever, 17 klasser	7 min 3.9 km
Hordvik skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	8 min 4 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	11 min 6.2 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	16 min 9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	13 min 7.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	14 min 9.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Spar Hylkje	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hylkje Totalt 7 ulike linjer	14 min 1.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 15.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 19.6 km
Bergen Flesland	37 min

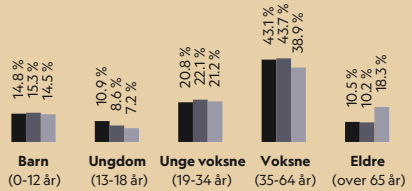
BARNEHAGER

Hylkje barnehage (0-5 år) 162 barn	19 min 1.6 km
Breistein barnehage (0-5 år) 114 barn	7 min 3.8 km
Preg barnehager Hordvik (1-5 år) 62 barn	8 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Spar Hylkje	17 min
Kiwi Hylkje	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hylkje	1 412	541
Hylkje	2 760	1 151
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

Åsane folkehøgskole	4 min
Hylkje	9 min
MOVA Hylkje	17 min
S-Camp Åsane	12 min

«Bare nye eneboliger med unge folk med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

BK FLORVAAG BRUK AS
MINDE ALLE 43, pb 280
5826 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199723117/10 IVAL	BYG-5210	30. januar 2001

FERDIGATTEST

Gnr 198	Bnr 321
Tiltakets adresse	HYLKJENESET 114D
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	ERIKSEN PER

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Ivar Alvær
Ivar Alvær

Kopi: Tiltakshaver

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

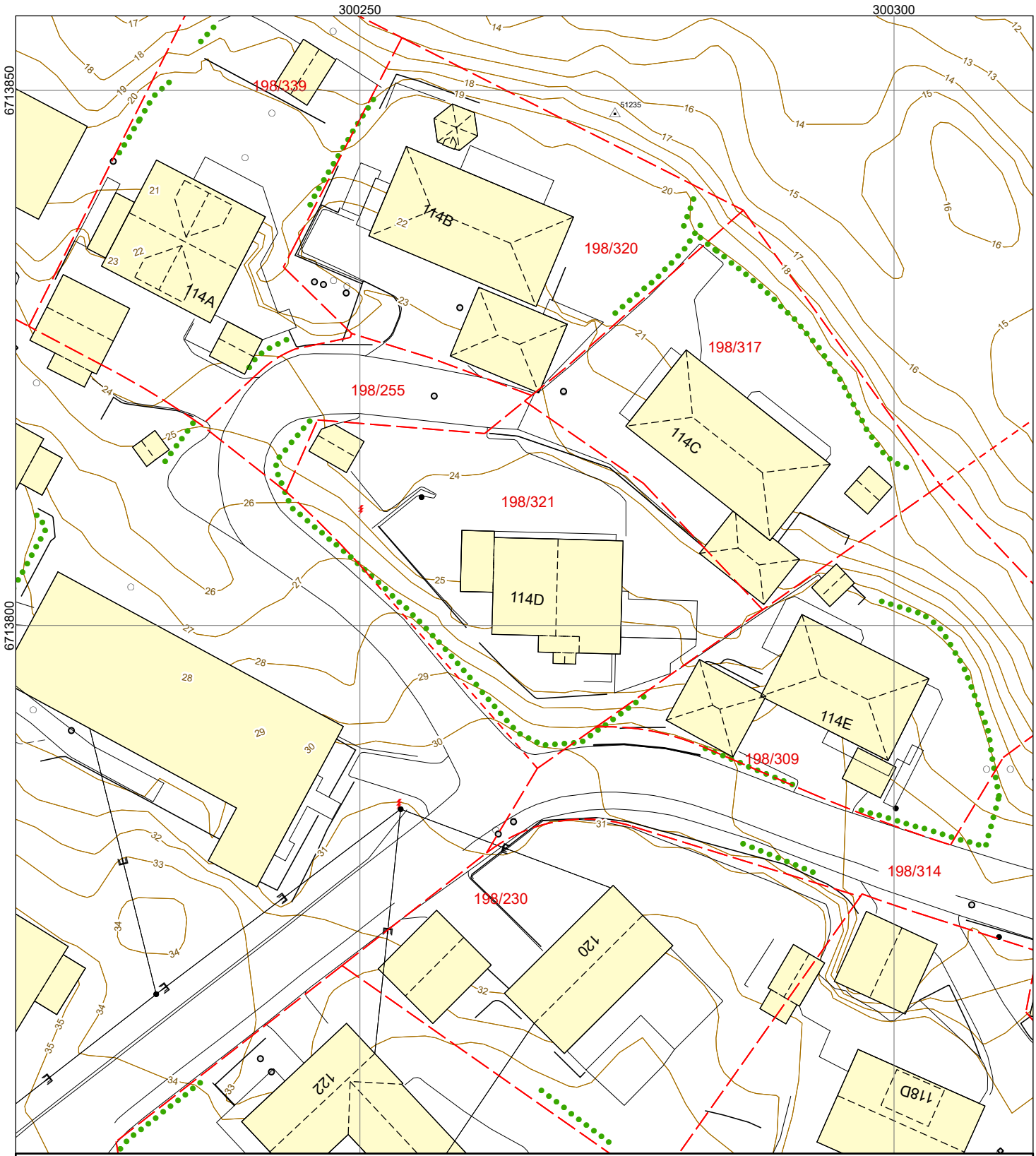
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/321/0/0
Adresse: Hylkjeneset 114D

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 198/321/0/0
Utlistet 17. juni 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
261727054	Grunneiendom	0	Ja	809,1 m²	Usikker	-	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
51140000	30	ÅSANE. HYLKJE, TUFT, KVERNADALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.03.1970		28,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	92,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,2 %

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
198/229	14038388-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.11.2013	201333974
198/229	14038388-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.12.2013	201333654
198/306	9566333-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.09.2018	201818070

Skrevet ut 17. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

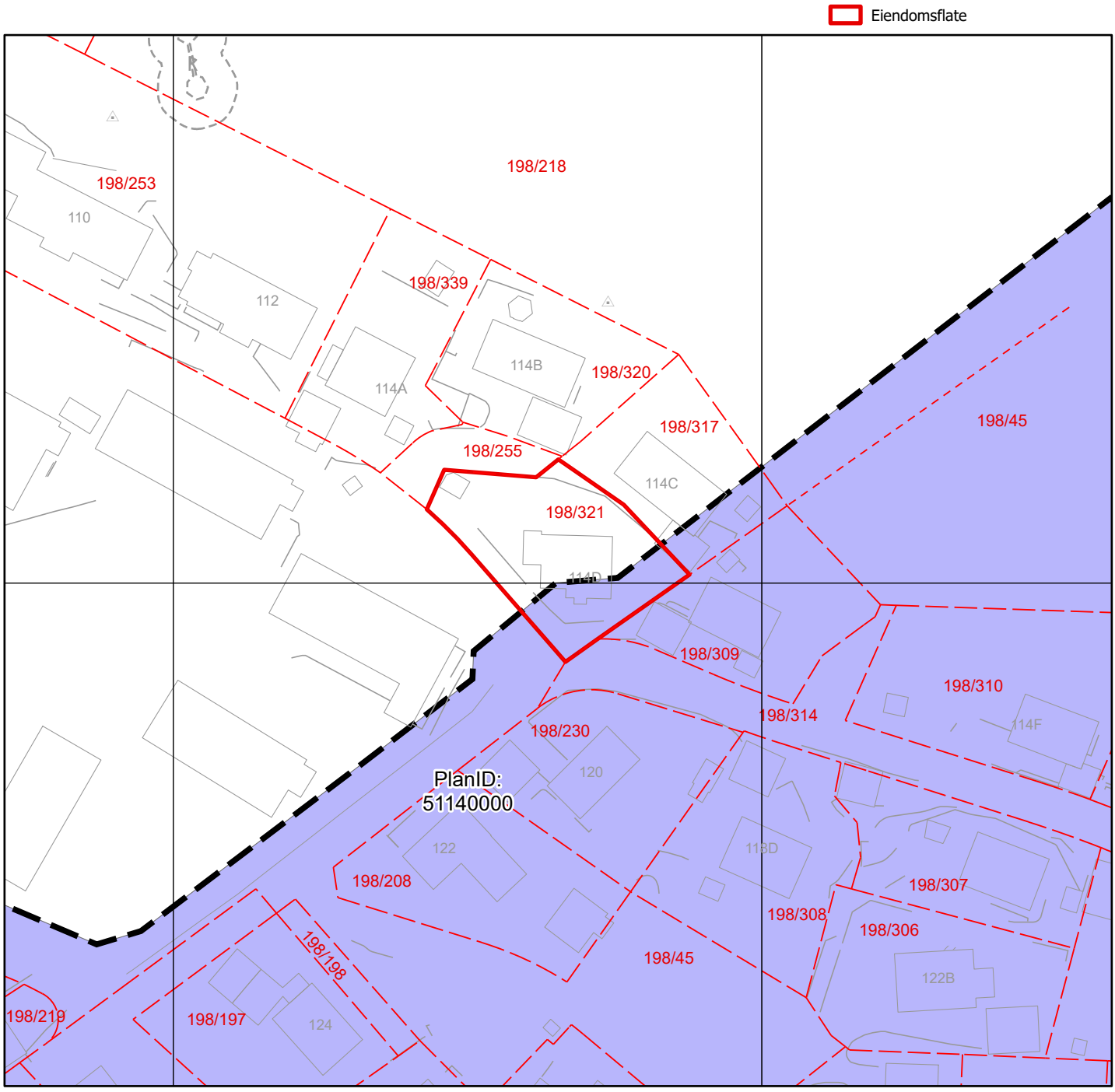
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 198/321
Dato: 17.06.2026 Adresse: Hylkjeneset 114D

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): 51140000



Reguleringsplan på grunnen

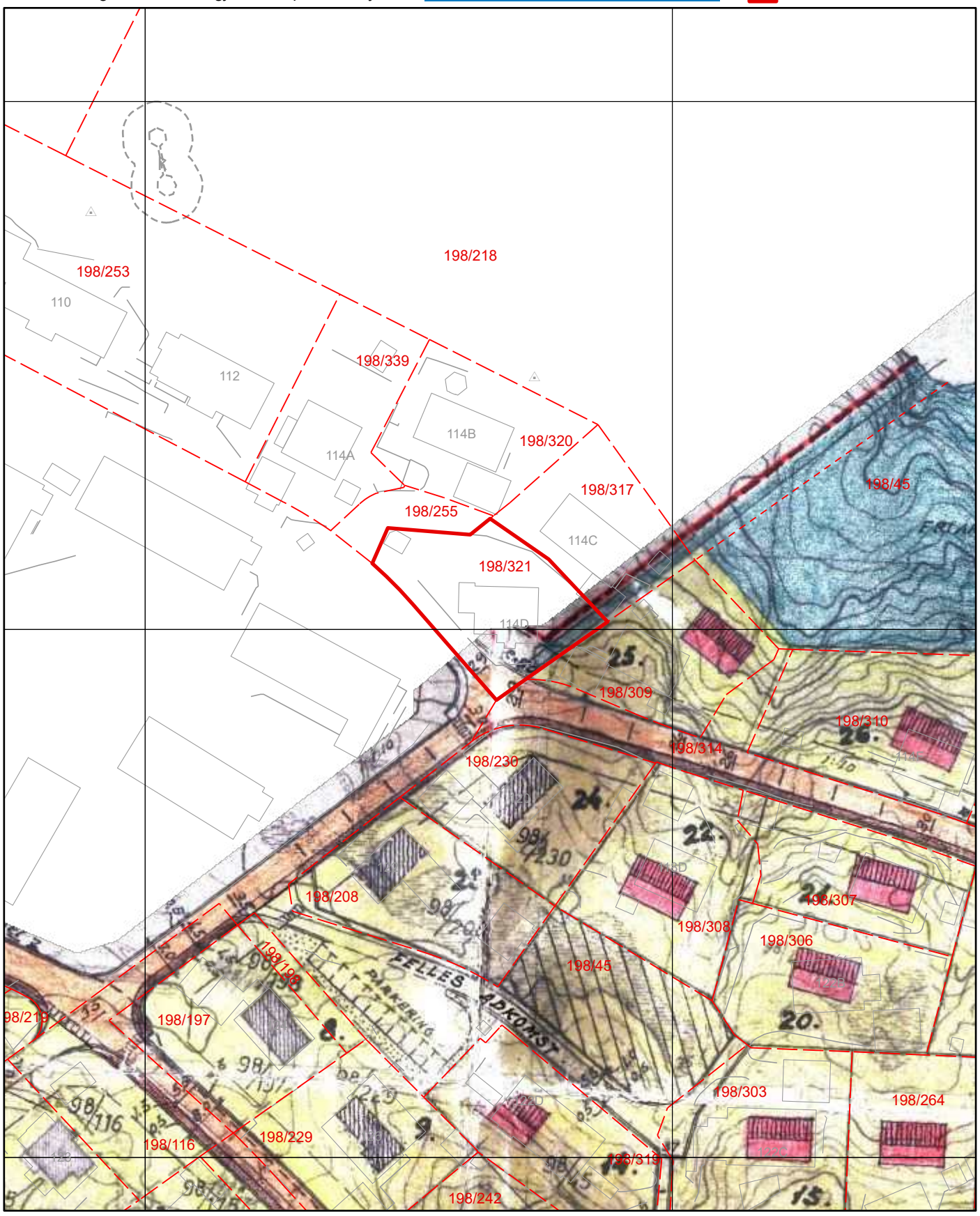
BERGEN KOMMUNE

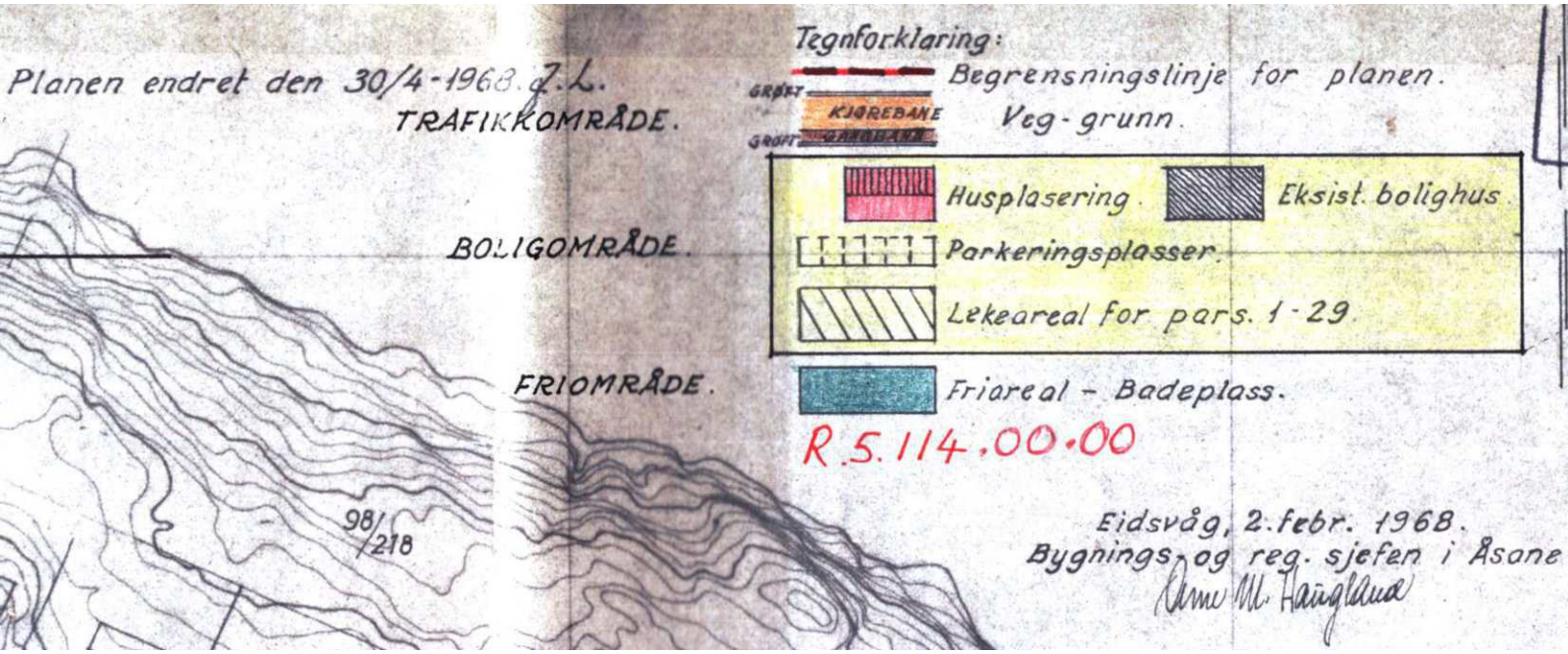
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 198/321
Dato: 17.06.2026 Adresse: Hylkjeneset 114D

PlanID(er): 51140000

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

Eiendomsflate




Planen endret den 30/4-1968. J.L.
TRAFIKKOMRÅDE.
BOLIGOMRÅDE.
FRIOMRÅDE.
98/218
Tegnforklaring:
Begrensningslinje for planen.
GRØFT
KJØREBANE
GRØFT
GANGBANE
Veg-grunn.
Husplasering.
Eksist. bolighus.
Parkeringsplasser.
Lekeareal for pars. 1-29.
Friareal - Badeplass.
R.5.114.00.00
Eidsvåg, 2. febr. 1968.
Bygnings- og reg. sjefen i Åsane
Arne M. Haugland

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

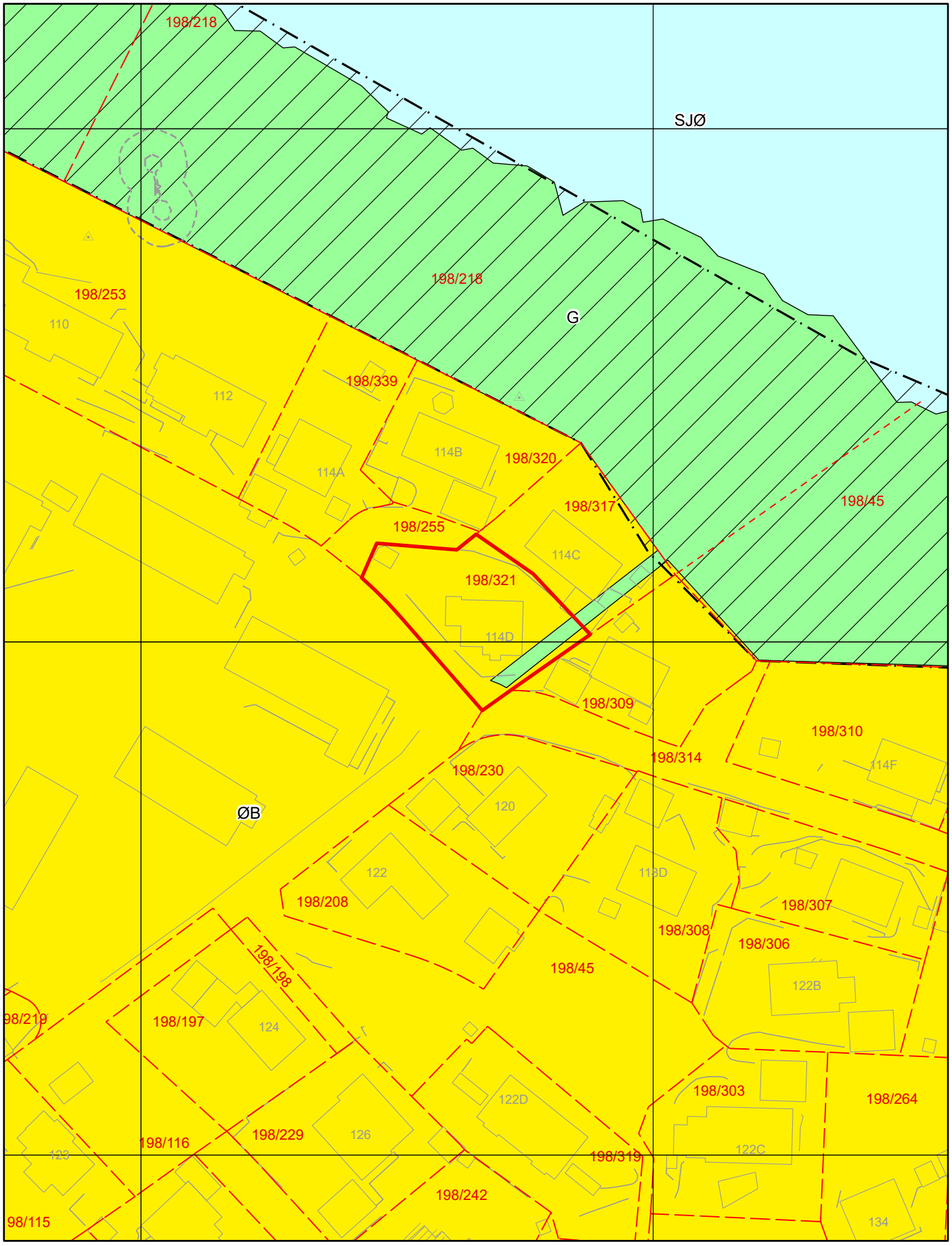
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 198/321
Adresse: Hylkjeneset 114D

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

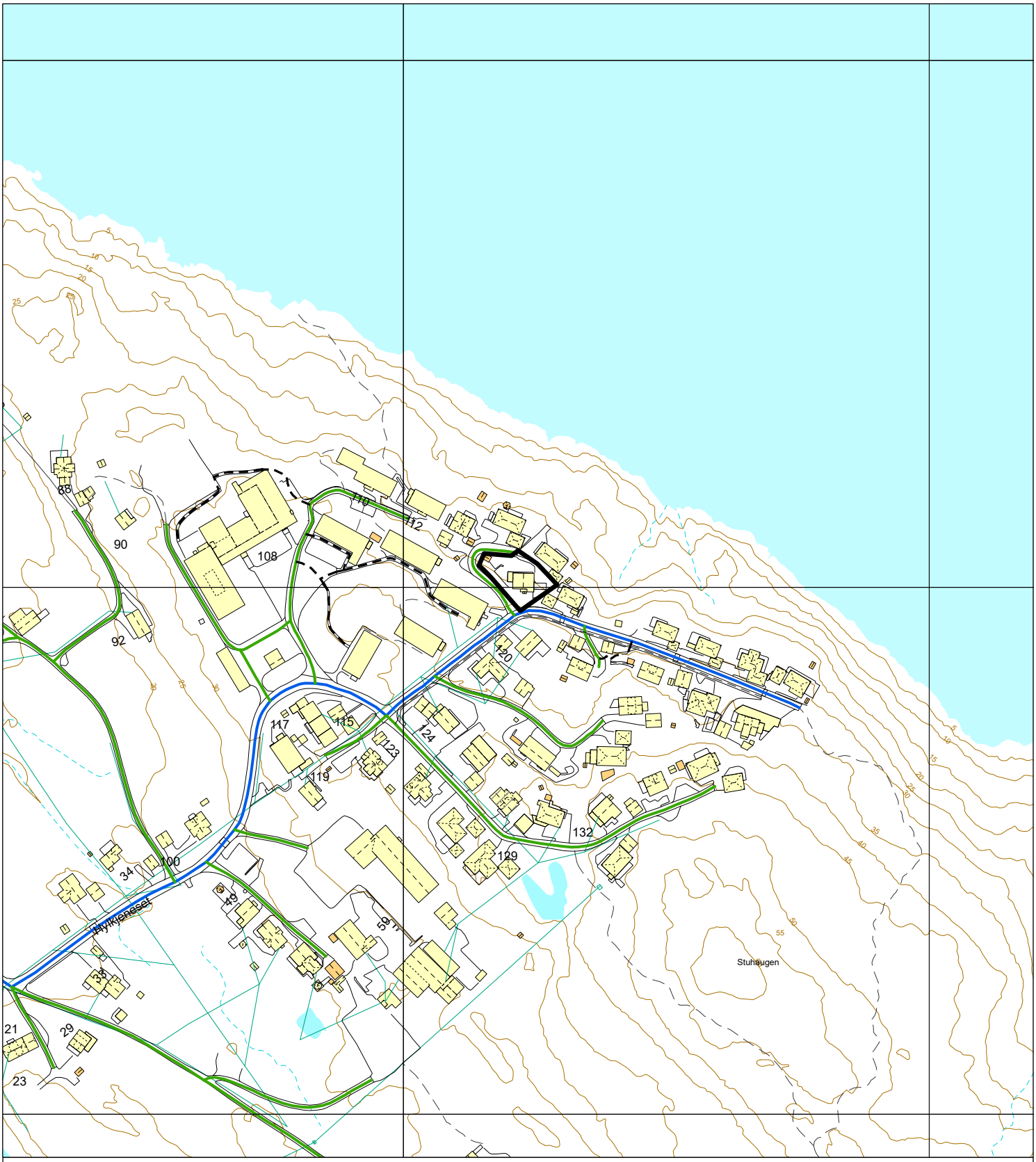
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/321/0/0
Adresse: Hylkjeneset 114D

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

enova

Energiattest



Adresse **Hylkjeneset 114D, 5109 HYLKJE**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334720**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20728183**
Gårdsnummer **198**	Bruksnummer **321**
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 **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 433 kWh**



Hylkjeneset 114D, 5109 HYLKJE

Detaljering

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

Hylkjeneset 114D, 5109 HYLKJE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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

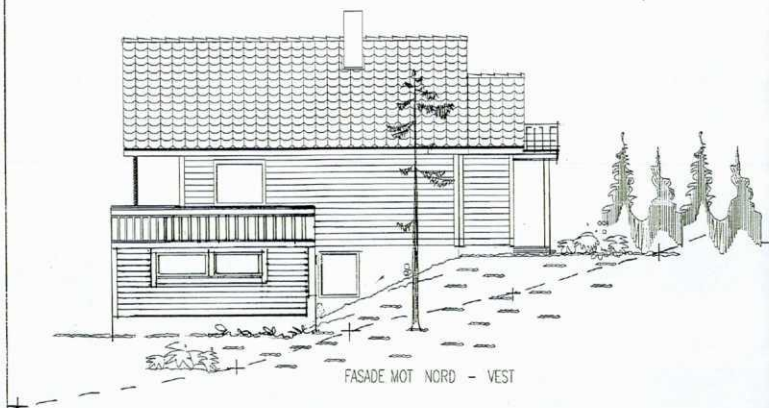
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Sakshsh.
Mottatt 22 OKT. 1998
973117
Behandl. Ufferdig.



FASADE MOT SØR – ØST



FASADE MOT NORD – ØST



FASADE MOT NORD – VEST



FASADE MOT SØR – VEST



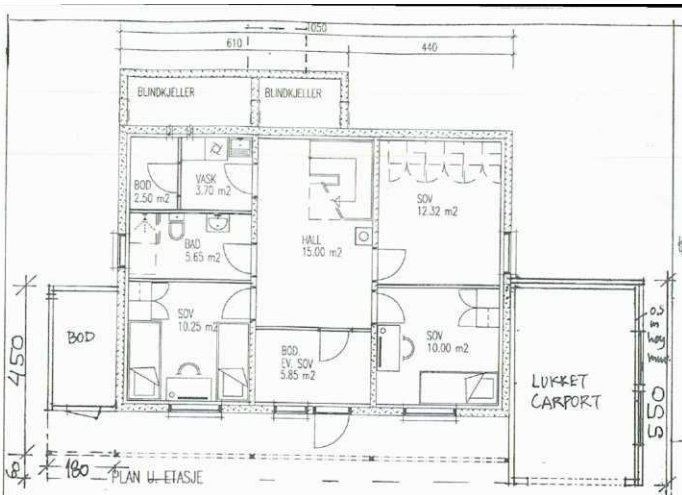
NÅV. TERRENG

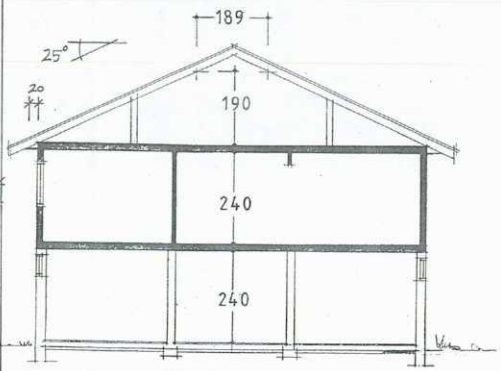
FERDIG TERRENG

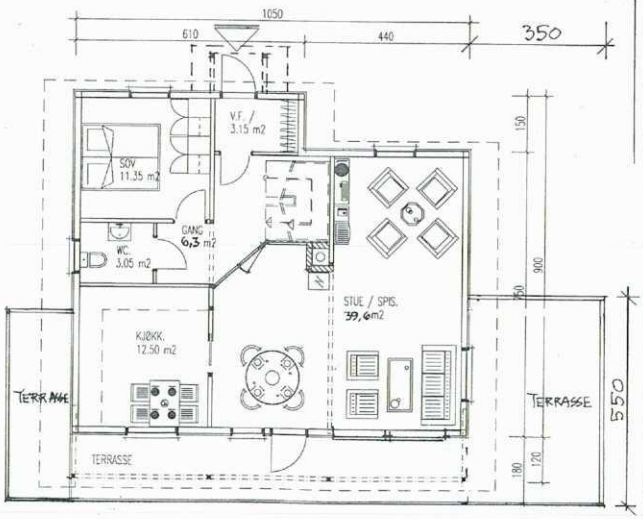
TOMT C – p.a. 198 / 255 – 5092 HYLKJE.

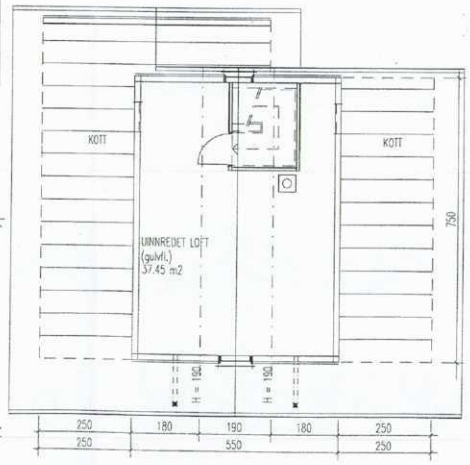
FLORVÅG BRUK HUS-HYTTER-TRELAST TAKSTOLER-BYGGEVARER

BYGGHERRE:	TEGN: 1
PER ERIKSEN	Fasader
Hylkjeneset Tomt C.	MÅL: 1:100
IDE 72-A-Forandret	DATO: 24.01.90
	SIGN. RS
	REV. 30.12.96
	REV. 15.01.97
	REV. 26.02.98
	18.05.98









Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 22. OKT. 1998
Bokenr. 973117
Ciffer/dig.
Byggesaksavdelingen

B.T.A.	87,9 m²
B.R.A.	172,3 m²
B.R.A.-K	166,5 m²
B.A.	122,7 m²

TOMT C – p.a. 198 / 255 – 5092 HYLKJE.

FLORVAAG BRUK
HUS-HYTTER-TRELAST
TAKSTOLER-BYGGEVARER

BYGGHERRE:
PER ERIKSEN
Hylkjeneset Tomt C.
IDE 82-A Forandret

TEGN.	2
Plan / Snitt	
MÅL:	1:100
DATO:	24.01.98
SIGN.	RS
REV.	30.12.98
REV.	15.01.99
Rev.	26.02.99

13.05.1998

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

FLORVAAG BRUK AS
MINDE ALLE 43
5032 MINDE

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 11.03.97 Vår ref. Snr 973117 Bergen,28.2.1998
MK /MK

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:HYLKJE, HUS C — Eiendom:0-0198-0255

Byggherre :ERIKSEN PER — Adr.: HYLKJENESET 110

Anmelder :FLORVAAG BRUK AS — Adr.: MINDE ALLE 43

Arbeidets art: NYBYGG — Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse for bolighus gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 11.03.97.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 11.03.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune 24.02.98. Byggeavstand til nabogrense skal være min. 4.0 meter.

- Overkant grunnmur godkjennes på cote +27,25 m

- Avløpsanlegg må utføres i samsvar med gitt utslipps-tillatelse. Evt rett til tilknyttning til private fellesledninger og evt. rett til å føre ledninger over annen grunn må foreligge før arbeidet igangsettes.

- Vannforsyning fra offentlig ledningsnett via private felles-ledninger. Rett til tilknyttning til private fellesledninger og evt. rett til å føre ledninger over annen grunn må foreligge før arbeidet igangsettes.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

- Røykpipe og ildsted skal utføres i samsvar med bygge-forskriftenes kap. 49. Montør for ildsted skal være godkjent av Bergen brannvesen.
  For tilleggsleilighet over 60 m2 bruttoareal kreves eget røykløp.

- Trapp skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.44.

- Balkong og trapp skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Rekkverket bør ha vertikale sprosser for å hindre klatring og utføres med maks 0,1 m åpning mellom sprossene.

- Fellesanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse / ferdigattest gis.

- Koordinatbestemt stikkningsskisse skal innsendes før grunnarbeidet starter opp.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i henhold til delegert myndighet.
Se vedlegg for orientering om klagerett.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Malvin Klementsen
overingeniør

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

FLORVAAG BRUK AS
MINDE ALLE 43
5032 MINDE

Arkiv 5210

Søknad mottatt Vår ref. Snr 973117 Bergen, 16.11.1998

REVIDERTE TEGNINGER/ENDRET PLASSERING

Byggeplass:HYLKJE HUS C Eiendom: 0-0198-0255

Byggeherre :ERIKSEN PER Adr.: HYLKJENESET 110

Anmelder:FLORVAAG BRUK AS Adr.: MINDE ALLE 43

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gitt 28.02.98.

- Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 22.10.98 godkjennes.
- I tillegg til vilkårene i byggetillatelsen gjelder følgende nye krav:
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom, jfr. byggeforskriftenes kap. 34:431.
- Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4 og ventileres i.h.t. byggeforskriftenes kap. 47:55.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.
Denne avgjørelsen er et enkelt vedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29.
Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Torleif Sætre
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	☒ Ja	☐ Nei					
	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse	INGEN KRAV						
	Har forskriftene krav til:				**Er evt. krav oppfylt?**		**- dok. i vedlegg/tegning nr.**	
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☒ Nei		☐ Ja	☒ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☒ Nei		☐ Ja	☒ Nei		
	- rømningsveier	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
BF 87 Del 3	- brannalarm/røykvarsler	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
	- slukningsredskap	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☒ Nei		☐ Ja	☒ Nei		
17. BF 87	**Har forskriftene krav til:**				**Er evt. krav oppfylt?**		**- dok. i vedlegg/tegning nr.**	
Kap. 41	- rom	☒ Ja			☒ Ja	☐ Nei		
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☒ Nei		☒ Ja	☐ Nei	(V-ET.)	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja			☒ Ja	☐ Nei		
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja			☒ Ja	☐ Nei		
" 44	- trapp og rampe	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☒ Nei		☐ Ja	☒ Nei		
" 46	- sanitæranlegg	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
" 47	- ventilasjonsanlegg	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei	MEK.VENT. ANL.	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja			☒ Ja	☐ Nei		
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☒ Nei		☐ Ja	☒ Nei		
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja	☐ Nei		☒ Ja	☐ Nei		

Særlige opplysninger:

SE GODKJ. ANLEGG TIL NYTT (FELLES) KLOAKKANL. VIA NY SLAMAVSKILLER.

Nabocarsel OK.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Registreringsstempel: BERGEN KOMMUNE Byutvikling Arkiv nr. Dok.nr. Kontor/Saksbeh. Mottatt 11. MAR 1997 Saksnr. 973117 Offentlig Byggesaksavdelingen

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

☒ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☐ - Mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (BF 87, kap. 23)		2	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
Bruksareal (NS 3940)	m2	172,3 m2	m2
Bebygd areal	m2	87,9 m2	m2

Eiendom/byggested: Gnr. p.a. 198 Bnr. 255 i Festerr. i Seksjonsnr.
Adresse 5032 HYLKJE

Byggets art: ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Uthus ☐ Annet/beskriv HUS C

Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet
Beskriv HVEG NED (M/FYLLING)

Dispensasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i.. ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Reguleringsplan ☐ Byggeforskriftene ☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Fasadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
☒ Situasjonskart ☒ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse
☒ Etasjeplan ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Terrengprofiler ☐ Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggeforskrifter, Arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn PER ERIKSEN	Navn FLORVAAG BRUK AS
Adresse HYLKJENESET 110,	Adresse MINDE ALLE 43,
Postnr. 5032 Poststed HYLKJE.	Postnr. 5032 Poststed MINDE.
Tlf.priv. i Tlf. arb.	Tlf.priv. i Tlf. arb.
Dato 6/2-97 i Underskrift Bodil Fjugstad / Per Eriksen	Dato 10.01.97 i Underskrift p.r. Mobero

NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes: Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, Bergen Rådhus, 5017 Bergen.

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkeriet.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1. Regulert område
☐ Ja ☐ Nei
Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt
☐ Ja ☐ Nei
Tomteareal 660 m²

3. Avstander
Pbl § 70
BF 87, kap. 30
Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	ca 4,5 m		over 11 m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☒ Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

4. Atkomst
Vegloven
Pbl §§ 66, 67

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Fylkesveg/riksveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

5. Byggegrunn
BF.87 kap.42
☒ Fjell ☐ Sand ☐ Grus ☐ Leire ☐ Annet..... ☐ Rasfare ?
Beskriv:

6. Fundament
BF.87 kap.42
☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Bankett/såle ☐ Annet.....
Beskriv:

7. Vann forsyning
Pbl.§§ 65, 67
Tilknyttet: ☒ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen vannforsyning
Beskriv:

8. Avløp
Pbl §§ 66, 67
☐ offentlig avløpsanlegg ☒ privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett?	☒ Ja	☐ Nei
Er det søkt om utslippstillatelse?	☐ Ja	☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja	☐ Nei

9. Drenering
BF.87 kap.42
☐ Selvdrenering ☒ Kultgrøft ☐ Rør Drensvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng ☐ Overvannsledning

10. Overvann
Takvann/overvann føres til: ☒ avløpssystem ☐ terreng ☐ Overvannsledning

11. Miljø
Pbl § 68
BF.87 kap.52
Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☒ Nei
Flystøyproblemer? ☐ Ja ☒ Nei

12. Heis/Rulletrapp
Pbl § 106 a
BF.87 kap.18
Skal bygningen ha heis/rulletrapp: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen

Byggebeskrivelse:

Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg -/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn. Gulv over kryprom
BF.87 kap. 41:321, 43:1,
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
KULTET, ISOLERT OG STØPT GULV

Kjellerytter-vegger
BF.87 kap. 43:1, 53.
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
20 cm BETONG, INNV. FORSKR. MESSIG ISOLERT.

Yttervegger
BF.87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
1½" x 6" st. v. m/15 cm ISOL.

Vinduer
BF.87 kap. 30:76, 43:23, 53
Materialer, konstruksjoner
TREVINDUER m/ENERGIGLASS

Innvendige vegger
BF.87 kap. 30:511 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
BÆREVEGGER: 15-20 cm BETONG/LECA
4" ST.VERK (1.ET.)
LETTVEGGER: 3" ST.V./TREVEGG

Etasjeskille
BF.87 kap. 30:41 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
8" BJELKELAG

Tak
BF.87 kap. 30:41 43:1 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims, ventilasjon
FB-TAKSTOLER, 25° TAKFALL, SUTAKSPL., LEKTER, BETONGTAKSTEIN.

Ventilasjon
BF.47
Beskriv
MEK. VENT. ANL.

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

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.
