PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MARIKOLLEN 61

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Ferdigattest

Ferdigattest tilbygg

Tillatelse tilbygg 04

Søknad tilbygg 04

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Basiskart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Marikollen 61, 5136 MJØLKERÅEN

BERGEN kommune

gnr. 182, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3428 **Eiendomsverdi ref nr:** ZK1313

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 for tilstandsrapporten:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport for en enebolig i Marikollen 61, opprinnelig oppført i 1965. Boligen går over underetasje og 1. etasje og er senere utvidet, ombygd og modernisert i flere omganger.
Befaringen ble utført [sett inn befaringsdato] av Daniel Henne. [Sett inn navn og rolle] var til stede under befaringen og ga generelle opplysninger om boligen.
Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på minimumskravene i forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgradene for de undersøkte punktene er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.
Eier har fremlagt en egen kronologisk oversikt over tilbygg, ombygginger, vedlikehold og oppgraderinger utført i perioden 1965–2026. Oversikten er gjennomgått og lagt til grunn som eieropplysninger der den er relevant for rapportens beskrivelser og vurderinger. Opplysningene er ikke selvstendig verifisert utover det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og eventuell dokumentasjon som er særskilt omtalt i rapporten.
Boligen består av flere byggetrinn. Stuedelen er opplyst utvidet i 1978, og det ble gjennomført en større ombygging og utvidelse i 2004. Overganger og sammenføyninger mellom opprinnelig bolig og senere tilbygg er i hovedsak skjult bak ferdige overflater og er ikke fullstendig kontrollert.
Taktekking er kontrollert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er kontrollert fra en mindre luke i veggen. Loftet har ikke gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de delene som var synlige og sikkert tilgjengelige fra luken. Undertak, isolasjon, lufting, bærende konstruksjoner og overganger mellom de ulike byggetrinnene er ikke fullstendig kontrollert.
I rom under terreng er det utført fuktmåling i ett tilgjengelig kontrollpunkt i en påført veggkonstruksjon. Målingen er en stikkprøve og gir ikke grunnlag for å utelukke fukt eller andre avvik i øvrige lukkede konstruksjoner mot terreng.
Ved våtrommene er hulltaking eller orienterende fuktkontroll utført der dette var praktisk mulig. Enkelte kontrollpunkter ligger ikke direkte bak den mest fuktutsatte delen av våtrommene, eller gir ikke tilgang til et representativt lukket hulrom. Begrensningene er beskrevet under de enkelte våtromspunktene.
Carport, støttemurer og øvrige utvendige konstruksjoner er bare omtalt i den grad de er særskilt beskrevet i rapporten. Det er ikke gjennomført en fullstendig tilstandsanalyse av disse konstruksjonene med mindre annet uttrykkelig fremgår.
Rapporten er avviksbasert. Forhold som er kontrollert uten registrerte avvik, omtales normalt ikke særskilt.
Rapporten må leses sammen med det særskilte punktet «MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning», som inngår som en del av rapportens samlede forutsetninger. Den detaljerte mandatavgrensningen gjentas derfor ikke her.

Referansenivå:
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1965 og vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk, materialbruk og krav som var normale på oppføringstidspunktet, med mindre annet følger av forskrift til avhendingslova eller særskilte krav knyttet til blant annet våtrom, fukt, brann- og rømningsforhold samt helse, miljø og sikkerhet.
Boligen består av flere byggetrinn med ulik alder og konstruksjonsoppbygning. Den opprinnelige delen vurderes med utgangspunkt i byggeåret 1965. Stuedelen, som er opplyst utvidet i 1978, vurderes i hovedsak ut fra byggeskikk og krav som var relevante på dette tidspunktet.
Eier opplyser at det ble gjennomført en omfattende ombygging og utvidelse i 2004. Arbeidene skal blant annet ha omfattet ny soveromsdel over to etasjer, endret rominndeling, etablering eller fornyelse av to bad, utskifting av flere vinduer, fornyelse av tak, oppføring av carport, utvidelse av terrasse, delvis fornyelse av drenering, etablering av rør-i-rør-system og montering av sentralstøvsuger.
Det er videre opplyst om innvendige arbeider i underetasjen i 2005, nytt kjøkken i 2007, nye overflater i stuedelen i 2014, oppgradering av vaskerommet etter rørlekkasje i 2019, nytt terrassedekke og montering av varmepumpe i 2019, ny peisovn i 2021, utvendig maling i 2022, ny skyvedør og glassrekkverk ved terrassen i 2023 samt tilkobling til offentlig avløpsanlegg i 2026.
Bygningsdeler som er dokumentert eller sannsynliggjort fornyet på et senere tidspunkt, vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk og krav som var relevante da arbeidene ble utført. Nyere overflater, komponenter eller innredninger innebærer ikke nødvendigvis at alle underliggende, tilstøtende eller skjulte konstruksjoner er fornyet.
For en bolig med flere tilbygg og ombygginger må det forventes variasjoner i materialbruk, isolasjon, tetthet, konstruksjonsoppbygning og teknisk standard. Slike variasjoner innebærer ikke nødvendigvis skade, men kan gi ulik gjenværende brukstid og ulike vedlikeholdsbehov.
Våtrommene vurderes ut fra opplyst eller sannsynlig alder, registrert tilstand og de kontrollene som kunne utføres på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir usikkerhet rundt produktvalg, oppbygning og utførelse.
Normal alders- og bruksslitasje vurderes ut fra bygningsdelens alder, type og bruk. Høy alder er ikke alene nødvendigvis et avvik, men kan være et symptom på redusert gjenværende brukstid og økt behov for vedlikehold, oppfølging eller utskifting.

Konklusjon:
Eneboligen fremstår med varierende, men gjennomgående normal til god standard sett i forhold til opprinnelig byggeår og de senere ombyggingene. Det er utført flere omfattende oppgraderinger, særlig i forbindelse med utvidelsen og moderniseringen i 2004, og boligen har senere fått blant annet nytt kjøkken, oppgradert vaskerom, varmepumpe,

Beskrivelse av eiendommen

peisovn, terrassearbeider, nyere dør og tilkobling til offentlig avløp.
De mest vesentlige registrerte avvikene gjelder fallforholdene på gulvene i begge badene. Det er målt motfall, slik at vann ikke ledes kontrollert mot sluk. Forholdene representerer funksjonssvikt og er vurdert til TG3. Dusjkabinettene må fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen inntil gulvene er utbedret. Utbedring må vurderes samlet med fliser, underlag, varmekabler, sluk og membran/tettesjikt. Avhengig av eksisterende oppbygning kan det bli nødvendig å fornye større deler av våtrommene.
Ved renovering av badet i 1. etasje må det også påregnes at lukkede konstruksjoner bak våtromsoverflatene åpnes og inngår i oppgraderingen. Den orienterende målingen i tilgjengelig plankekonstruksjon viste en tørr verdi, men konstruksjonen direkte bak dusjsonen kunne ikke undersøkes i nødvendig omfang.
Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2019 etter en rørlekkasje. Det er blant annet registrert avvik ved en veggjennomføring, begrenset kontroll av membrantilslutningen ved sluket, manglende dokumentasjon og manglende tilluft til det mekaniske avtrekket.
Kontrollpunktet i tilliggende konstruksjon gir ikke et fullstendig vurderingsgrunnlag for våtrommets mest fuktutsatte områder.
I underetasjen er det målt 18,5 vektprosent i treverk i en påforet veggkonstruksjon mot terreng. Verdien ligger i risikosonen for fukt- og råteskader. Det er også registrert mindre saltutslag og misfarging på grunnmuren. Forholdene dokumenterer ikke omfattende skade, men viser at konstruksjonene har eller har hatt fuktbelastning og bør holdes under oppsyn. Dreneringen er opplyst delvis fornyet i 2004, men alder og utførelse varierer rundt bygningen og er delvis ukjent.
På taket er det registrert mose-/groedannelse, ru overflate på taksteinene og lokal løs innfesting ved mønestein.
Takkonstruksjonen har enkelte merker på sutaksplatene, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier på de tilgjengelige områdene. Tilkomsten til loftet var begrenset, og hele takkonstruksjonen og overgangene mellom de ulike byggetrinnene kunne ikke kontrolleres.
Det er ellers registrert alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold ved yttervegger, eldre vinduer og dører. Enkelte dører har slitasje, luftlekkasje eller redusert åpnings- og lukkefunksjon.
Terrassen fremstår vedlikeholdt, men rekkverkshøyden varierer og de laveste delene omtales som HMS-avvik.
Ved de tekniske installasjonene er det registrert manglende merking og manglende synlig kontrollert avrenning fra fordelerskapet, en kombinasjon av nyere rør-i-rør-system og eldre kobberrør samt eldre avløpsrør av støpejern. Det er også registrert lokal fukt-/svettepåvirkning ved en avløpsovergang.
Varmtvannsberederen er fra 2011 og har oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes.
HMS-forholdene gjelder blant annet manglende snøfangere over gang- og ferdselsarealer, lave deler av terrasserekkverket samt manglende rekkverk og håndrekke på deler av den innvendige trappen. Forholdene er omtalt uten tilstandsgrad og bør utbedres for å bedre personsikkerheten.
Samlet fremstår boligen som jevnlig oppgradert og vedlikeholdt, men med enkelte større våtromsavvik og flere forhold som krever vedlikehold, oppfølging eller utbedring.
For fullstendig oversikt vises det til de enkelte rapportpunktene.

HMS:

Snøfangere
Det er ikke registrert snøfangere på taket, heller ikke på takflater som vender mot gang- og ferdselsarealer.
Snø og is kan skli fra taket og medføre fare for personskade eller skade på gjenstander. Behovet for snøfangere bør vurderes nærmere. På utsatte takflater bør det etableres en løsning som er dimensjonert og tilpasset taktekking, takvinkel og forventet snøbelastning.

Terrasserekkverk
Rekkverkshøyden varierer fra ca. 0,86 til 1,00 m. De laveste delene har lavere høyde enn dagens referansenivå og gir økt fallrisiko.
Rekkverket bør forhøyes eller sikres på annen forsvarlig måte. Eventuelle åpninger i rekkverket må samstemmes mot faktisk mål.

Innvendig trapp
Trappen mellom underetasjen og 1. etasje har håndrekke på én side. Rekkverk og håndrekke mangler på deler av den åpne siden.
Forholdet gir økt fallrisiko. Det bør etableres rekkverk og sammenhengende håndløper der dette mangler.

Komfyrvakt
Det er ikke registrert komfyrvakt ved kjøkkenet. Det anbefales å montere komfyrvakt som sikkerhetsoppgradering.
Det settes ikke tilstandsgrad på HMS-forholdene.
Rapporten er ikke en full HMS-, elektro-, brann- eller byggesakskontroll. For fullstendig vurdering vises det til de enkelte punktene i rapporten.

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

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1965

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med flis, laminat, malt betong og parkett
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av tak ess

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i boligen

Peisovn i stuen

Oppvarming:
Lufttilførselen luft varmepumpe
Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i U.etasjen bortsett fra boder og kontor samt halve hall m/trapp.
I 1.etasje er det Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.

VÅTROM Gå til side

U.etasje
Areal: 5,6 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

vegg

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.
-Alder: 2019
-Arbeider utført i regi av Fremtind forsikring
-Dokumentasjon er ikke fremlagt
-Oppgradert i 2019 etter en forsikringssak som følge av rørlekkasje.

U.etasje
Areal: 4,6 m²

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2004
-Dokumentasjon foreligger ikke

1.etasje
Areal: 8,1 m²

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og granitt benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap montert på vaskerommet. Eier opplyser at rør-i-rør-systemet ble etablert i forbindelse med ombyggingen i 2004.
Det er også registrert eldre vannrør av kobber. Stoppekran er montert på vaskerommet.
Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern.
Det er stakeluke i hall/trapperom.
Avløpet er opplyst luftet over tak.

Ventilasjon:

U.etasje:
Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2011 er montert på vaskerommet

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

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

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

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

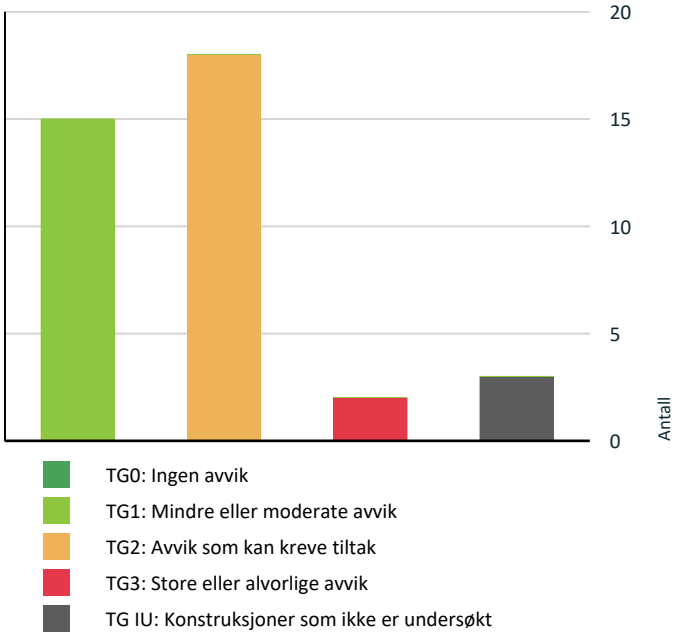
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

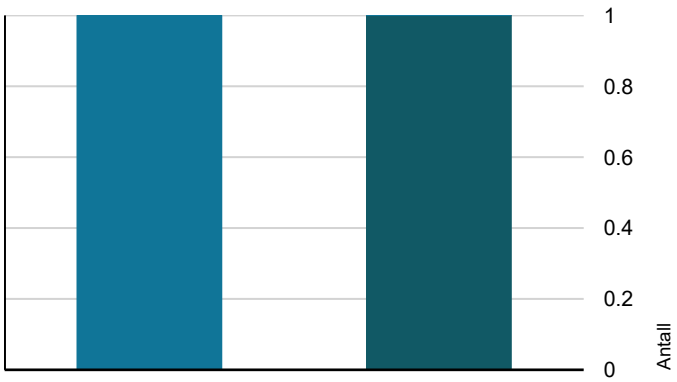
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > U.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er fremlagt elektrodokumentasjon knyttet til varmepumpen og elbilladeren. Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og er ikke en samlet dokumentasjon for hele det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke fremlagt fullstendig samsvarserklæring eller annen samlet dokumentasjon for øvrige arbeider og endringer på anlegget. Manglende fullstendig dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir begrenset sporbarhet for utførelse og kontroll av tidligere arbeider.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

Eier har fremlagt en kronologisk oversikt over tilbygg, ombygginger, oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført i perioden 1965–2026. Oversikten er gjennomgått og lagt til grunn som eieropplysninger der den er relevant for rapporten. Opplysningene er ikke selvstendig verifisert utover det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen og eventuell særskilt fremlagt dokumentasjon.

-dokumentasjon fra Eismann for varmepumpen
-elektrodokumentasjon fra Høva Elektro for elbilladeren

1965: Boligen ble oppført.
1978: Stuedelen ble utvidet, og det ble etablert ny terrasse.
2004: Det ble gjennomført en større ombygging, utvidelse og modernisering av boligen. Eier opplyser at det ble oppført en ny soveromsdel over to etasjer, planløsningen ble endret, to bad ble etablert eller fornyet, flere vinduer ble skiftet, taket ble fornyet, carport ble oppført og terrassen ble utvidet. Det ble samtidig etablert rør-i-rør-system og sentralstøvsuger.
2004: Eier opplyser at dreneringen ble fornyet langs øst- og nordsiden. Dreneringen på vestsiden skal være etablert i forbindelse med tilbygget. Omfang og alder på dreneringen langs sørsiden er ikke nærmere dokumentert.
2004–2010: Det ble utført omfattende utomhusarbeider, blant annet støttemurer, opparbeiding av øvre plen, asfaltering av innkjørsel og etablering av ekstra biloppstillingsplass.
2005: Innvendige arbeider og overflater i underetasjen ble oppgradert.
2007: Kjøkkenet ble fornyet.
2014: Gulv og himling i stuedelen ble fornyet, og stuen ble malt.
2019: Vaskerommet ble oppgradert etter en forsikringssak som følge av rørlekkasje. Arbeidene ble opplyst utført i regi av Fremtind.
2019: Terrassebordene ble skiftet til royalimpregnert trevirke. Eier opplyser at terrassebordene senere er behandlet med terrasseolje med jevne mellomrom, senest i 2026.
2019: Luft-til-luft-varmepumpe ble montert. Eier opplyser at anlegget ble kontrollert og rengjort våren/sommeren 2026.
2021: Ny peisovn ble montert.
2022: Utvendige trefasader ble malt med to strøk.
2023: Ny balkong-/skyvedør mot terrassen ble montert.
2023: Deler av terrasserekkverket ble fornyet med glassrekkverk.
2026: Tidligere avløpsløsning/septiktank ble frakoblet, og boligen ble tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Eier opplyser at taket ble fornyet i forbindelse med den omfattende ombyggingen i 2004.

MERKNAD – Begrenset kontroll av yttertekking / tak
I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder takstein, presiseres det at taket kun er inspisert fra bakkenivå. Befaring fra takflate er ikke gjennomført, da det på befaringstidspunktet ikke var tilrettelagt for sikker adkomst eller forsvarlig sikring ved arbeid i høyden. Takbefaring uten nødvendig sikring (f.eks. rekkverk, fallsikringsutstyr, stillas eller lift) gjennomføres ikke, i tråd med gjeldende krav til HMS og sikker utførelse av arbeid på tak.
Inspeksjonen er dermed begrenset til en visuell vurdering av de delene av taket som er synlige fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser på selve takflaten, fra eventuelle takterrasser eller ved bruk av spesialutstyr som drone, lift eller stige.
Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, inngår følgelig ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer omfattende og detaljert vurdering av takets tilstand, anbefales det å gjennomføre en utvidet takbesiktigelse med sikker tilkomst og nødvendig sikringsutstyr, slik at også skjulte eller vanskelig tilgjengelige områder kan kontrolleres.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mose og begroing gir økt vedlikeholdsbehov og kan holde på fukt og redusere den frie avrenningen fra takflaten. Ru overflate viser slitasje på taksteinens overflatebehandling.

Løs innfesting ved mønestein gir risiko for at mønesteinen forskyves eller løsner ved vindbelastning.

Kontrollen fra bakkenivå gir ikke grunnlag for full vurdering av takstein, lekter, undertak, beslag og gjennomføringer

TG2 er satt på bakgrunn av mose-/groedannelse, slitt overflate og lokal løs innfesting ved mønestein.

Konsekvens/tiltak
• Mose og begroing bør fjernes skånsomt uten å skade taksteinene. Løs innfesting ved mønestein bør utbedres.

Takstein, møne, beslag, gjennomføringer, lekter og undertak bør kontrolleres nærmere fra sikker tilkomst. Sprukne, løse eller sterkt slitte takstein bør skiftes.






TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Nedløpene er ført ned i grunnen. Videre utførelse og tilkobling under terreng er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll.

Synlige deler av renner, nedløp, beslag og skorstein over tak er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke utført nærkontroll fra takflaten.

Det er ikke registrert snøfangere, heller ikke på takflater som vender mot gang- og ferdselsarealer. Manglende snøfangere omtales separat under HMS og inngår ikke i tilstandsgraden.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med sutaksbord og sutaksplater. Takkonstruksjonen har varierende oppbygning som følge av flere tilbygg og ombygginger.

Kontrollen er utført fra en mindre luke i veggen. Loftet har ikke gangbart gulv, og undersøkelsen er derfor begrenset til de delene som var synlige og

Tilstandsrapport

tilgjengelige fra luken. Undertak, bærende konstruksjoner, isolasjon, lufting og sammenføyninger mellom de ulike byggetrinnene er ikke fullstendig kontrollert.

Det er registrert enkelte merker/misfarginger på sutaksplatene. Områdene ble kontrollert med Protimeter uten registrerte unormale utslag på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Registrerte merker på sutaksplatene kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning eller annen overflatepåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre tegn til aktiv fukt på de undersøkte områdene på befaringsdagen.

På grunn av begrenset tilkomst kunne ikke hele takkonstruksjonen, luftingen eller overgangene mellom de ulike byggetrinnene vurderes. Dette er en begrensning i undersøkelsen og inngår ikke alene som grunnlag for tilstandsgraden.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte merker/misfarginger på sutaksplatene og behov for oppfølging. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på de undersøkte områdene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbare tiltak. Merkene bør holdes under oppsyn.

Dersom det oppstår nye eller økende misfarginger, lukt, kondens eller andre tegn til lekkasje, bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere. Ved fremtidig arbeid på taket bør undertak, lufting og sammenføyningene mellom opprinnelig bygg og tilbygg kontrolleres samtidig.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og trekledning.
Deler av gavlveggen er oppført i mur-/betongkonstruksjon med utvendig pusset og malt overflate.

Boligen er utvidet i flere omganger, og veggkonstruksjonenes alder og oppbygning varierer. Eier opplyser at ytterveggene ble malt med to strøk i 2022.

Det er lokalt registrert liten avstand mellom trekledning og terreng, noe begrenset lufting bak kledningen og mindre lokal slitasje.

Ved befaring er veggkonstruksjonene vurdert på bakgrunn av visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og lokal stikktaking der dette var praktisk mulig. Selve bærekonstruksjonen er i hovedsak innkledd/bygget inn og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten åpning av konstruksjonene. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og vurderingen er dermed begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, i tråd med minstekravene i forskrift til avhendingsloven og standardens forutsetninger for ikke-destruktive undersøkelser. For bygninger av denne alderen må det påregnes at det kar

forekomme mindre skjevheter og toleranseavvik som følge av setninger, materialbevegelser og normal aldring. Det er ved befaring ikke observert forhold som tilsier alvorlige skjevheter, deformasjoner eller andre avvik som indikerer akutt svikt eller betydelige konstruksjonsproblemer.
Det tas likevel uttrykkelig forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner, herunder yttervegger, og at det ikke kan utelukkes behov for tiltak som først avdekkes ved åpning/rehabilitering eller nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Liten avstand mellom trekledning og terreng gir økt risiko for fuktopptak, tilsmussing og råteskader i kledning og nedre deler av veggkonstruksjonen.

Begrenset lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen. Det er også registrert lokalt vedlikeholdsbehov ved enkelte overflater.

TG2 er satt på bakgrunn av lokal liten avstand til terreng, begrenset lufting og registrert overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Terreng og vegetasjon bør holdes i tilstrekkelig avstand fra trekledningen. Luftespalten bak kledningen bør holdes åpen, og eventuelle lokale hindringer bør fjernes.

Kledning, dekkbord, overganger og nedre avslutninger bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes ved behov.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
I underetasjen er det vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra omkring 2003–2004.

I 1. etasje er det blant annet vindu med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra 1965, vindu med blyinnfattet glass og vinduer fra omkring 2003.

Det er registrert utvendig slitasje på enkelte karmer og overflater.

Vurdering av avvik:
• De eldste vinduene har høy alder og begrenset gjenværende brukstid. Slitasje på overflatebehandling, fuger, karmer og rammer kan over tid gi økt luftlekkasje og fuktopptak.

TG2 er satt på bakgrunn av høy alder og utvendig slitasje på deler av vindusbestanden.

Konsekvens/tiltak
• Karmer, rammer, beslag, tetningslister og fuger bør ettergås og vedlikeholdes. Utskifting av de eldste vinduene må påregnes ut fra alder og videre utvikling.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I underetasjen er det balkongdør med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra omkring 2003. Dørbladet tar i karmen, og det er registrert slitasje.

I 1. etasje er det svart profilert ytterdør med registrert utvendig slitasje og luftlekkasje. Det er også balkongdør med 2-lags isolerglass i malt trekarm fra omkring 2003 med utvendig slitasje.

Vurdering av avvik:

• Luftlekkasje ved ytterdøren og slitasje på døroverflatene gir redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov.

TG2 er satt på bakgrunn av luftlekkasje og registrert overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Hengsler, beslag, tetningslister og fuger bør ettergås.

Slitte overflater bør vedlikeholdes. Dersom justering og utskifting av tetningslister ikke gir tilfredsstillende funksjon, må utskifting vurderes.



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca. 53 m² oppført i trevirke. Terrassen er utvidet i flere omganger.

Eier opplyser at terrassebordene ble skiftet i 2019 til royalimpregnert trevirke og senere behandlet med terrasseolje, senest i 2026. Deler av rekkverket ble fornyet med glassrekkverk i 2023.

INNVENDIG

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har påforede veggkonstruksjoner mot terreng.

Fuktmåling med pigger er utført i tilgjengelig trevirke gjennom inspeksjonsluke til avløpsinstallasjonen. Målingen viste 18,5 vektprosent.

Kontrollen er begrenset til ett tilgjengelig punkt og gir ikke fullstendig informasjon om øvrige vegger eller skjulte konstruksjoner mot terreng.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt verdi ligger i risikosonen for fukt- og råteskader. Det er ikke gjennom målingen dokumentert omfattende skade, men verdien viser forhøyet fuktbelastning ved kontrollpunktet.

Påforede organiske konstruksjoner mot mur-/betongvegger under terreng er generelt utsatt dersom det forekommer fuktvandring gjennom grunnmuren.

TG2 er satt på bakgrunn av målt fuktverdi på 18,5 vektprosent i påforet veggkonstruksjon mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til lukt, misfarging, muggvekst og råteskader i skjult treverk.

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn. Årsaken til den forhøyede verdien bør vurderes i sammenheng med drenering, grunnmur og terrengforhold. Ved lukt, misfarging eller andre symptomer bør konstruksjonen åpnes lokalt og undersøkes nærmere.

Materialer og lagrede gjenstander bør ikke plasseres tett inntil vegger mot terreng.

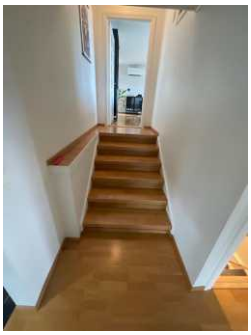
Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra U.etasje til 1.etasje er en heltre trapp med håndrekke på en side.

Halvtrapp i 1.etasje





VÅTROM

U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,6 m²

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

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

-Alder: 2019
-Arbeider utført i regi av Fremtind forsikring
-Dokumentasjon er ikke fremlagt
-Oppgradert i 2019 etter en forsikringssak som følge av rørlekkasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mangelfull tetting rundt gjennomføringen under fordelerskap kan gi mulighet for vann eller fuktig luft til å trenge inn bak veggplatene.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik ved veggjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføringen bør kontrolleres og tettes med en løsning som er egnet for det aktuelle veggsystemet og rommets fuktbelastning.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv

Termostatstyrte varmekabler

Fall kontrollert fra terskel dør til sluk samt øvrige tilgjengelig områder. Grunnet maskiner og installasjoner er ikke hele gulvet kontrollert

25mm fra topp sluk til terskel dør ble registrert

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring. Det er registrert synlige rester av membran i sluket.

Sluket var ikke vasket og kontrollen av hele klemringen og membrantilslutningen er derfor begrenset.

Membran/tettesjikt er for øvrig skjult under fliser og gulvoppbygning og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranprodukt, systemoppbygning eller utførelse ved sluket.

Vurdering av avvik:
• Tilslutningen mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut. Manglende dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir usikkerhet rundt produktvalg og utførelse.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll ved sluktilslutningen og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom membrantilslutningen ikke er tilfredsstillende, kan vann trenge inn i gulvoppbygningen og medføre skjulte fuktskader.

Sluket bør rengjøres og holdes tilgjengelig for kontroll og vedlikehold. Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, membran og gulvoppbygning vurderes samlet.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte. Det er ikke registrert tilluft under døren eller annen tydelig overstrømningsåpning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen og gi svakere uttørking av rommet.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende registrert tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig tilluft, eksempelvis gjennom spalte under døren eller annen egnet overstrømningsløsning.

U.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bod mot våtrommet. I kontrollpunktet ble det registrert eldre yttervegg i betong. Måling viste 9,4 vektprosent i tilgjengelig materiale.

Kontrollpunktet gir ikke tilgang til en representativ lukket trekonstruksjon direkte bak rommets mest fuktutsatte område.

Vurdering av avvik:
Fuktforholdene i lukkede konstruksjoner direkte bak våtrommets risikosone er ikke tilfredsstillende undersøkt. Den tørre målingen på kontrollstedet kan ikke utelukke skjulte avvik andre steder.

Konsekvens/tiltak:
Ved lukt, misfarging, svelling eller andre tegn til fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere med egnet metode.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad:
TGIU

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi kontrollpunktet ikke gir tilstrekkelig grunnlag for vurdering av en relevant lukket konstruksjon bak våtrommets risikosone.

U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,6 m²

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

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

-Alder 2004
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater. Himlingen har Tak-Ess-plater.

Det er registrert lokale skjevheter/saksing i flislagte veggflater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Skjevhetene viser ujevn underliggende oppbygning. Det er ikke gjennom den visuelle kontrollen fastslått om forholdet kun er overflatemessig.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte skjevheter i flislagte veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør holdes under oppsyn for sprekkutvikling, løse fliser eller fugeskader. Ved videre utvikling bør underlaget undersøkes nærmere.



U.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.

Fallforholdene er kontrollert med laser fra gulvnivå ved dørterskelen og mot dusjkabinettet. Det er registrert motfall på gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert motfall, slik at vann ikke ledes kontrollert mot sluket. Gulvet har dermed ikke den forutsatte funksjonen for sikker avrenning.

Motfall vurderes som et stort avvik ved våtromsgulvet.

TG3 er satt på bakgrunn av målt motfall og funksjonssvikt ved gulvets avrenning. Forholdet krever utbedring innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Motfallet kan føre til lokal vannansamling og at vann ledes mot andre deler av rommet enn sluket. Dette gir økt vannbelastning på fuger, overganger, dørterskel og det underliggende tettesjiktet, med risiko for følgeskader.

Gulvets fallforhold må utbedres. Utbedringen vil normalt kreve fjerning av fliser og inngrep i gulvoppbygningen, herunder varmekabler og membran/tettesjikt. Sluk og tilslutningen mellom sluk og membran må vurderes samtidig.

Arbeidene bør utføres som et dokumentert våtromsarbeid av kvalifisert fagforetak. Inntil utbedring bør vannbelastning utenfor dusjkabinettet begrenses, og eventuelt restvann fjernes etter bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er montert plastsluk med vannlås og klemring. Det er registrert synlige rester av membran.

På grunn av dusjkabinettet var sluket ikke fullt tilgjengelig ved befaringen. Kontrollen er utført på grunnlag av bilde tatt på befaringsdagen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranprodukt, systemoppbygning eller sluktilslutning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Den fullstendige tilslutningen mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Badets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt den skjulte utførelsen og gjenværende brukstid.

TG2 er satt på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av sluktilslutningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør holdes tilgjengelig og under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering bør gulv, sluk og membran fornyes som et samlet system.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med tilluft under dør

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon gir normalt mer varierende og begrenset luftutskifting enn mekanisk avtrekk, særlig etter dusjing.

TG2 er satt på bakgrunn av naturlig ventilasjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Rommet bør luftes godt etter bruk. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre uttørkingen og redusere fuktbelastningen.

U.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført fra hall/trapperom i tilliggende konstruksjon mot badet. Kontrollpunktet ligger i nærheten av dusjsonen, men noe forskjøvet til siden på grunn av den påforede veggen ved trappen.

Ved hulltaking ble det registrert Siporex/murmateriale i konstruksjonen. Målingen viste 10,5 vektprosent i tilgjengelig materiale.

Kontrollpunktet ligger nesten direkte bak den mest fuktutsatte delen av dusjsonen og gir et begrenset vurderingsgrunnlag.

Vurdering av avvik:
Det ble ikke registrert unormal fuktverdi på kontrollstedet. Målingen gir likevel ikke grunnlag for å utelukke skjulte avvik direkte bak dusjsonen eller andre steder i våtrommets lukkede konstruksjoner.

Ved renovering av våtrommet må det påregnes at de lukkede konstruksjonene bak våtromsoverflatene åpnes og inngår i oppgraderingen.

Tilstandsgrad:
TGIU

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi den mest fuktutsatte delen av våtrommets tilliggende konstruksjoner ikke er tilfredsstillende undersøkt.

Vektprosent målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 10,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,1 m²

Tilstandsrapport

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

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

-Alder 2004
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.

Fallforholdene er kontrollert med laser på tilgjengelige deler av gulvet. Deler av gulvet var vanskelig tilgjengelige på grunn av badekar, dusjkabinett og innredning.

Det er registrert motfall fra dusjkabinettet, midt på gulvet mellom badekar og innredning samt videre mot dørterskelen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert motfall på flere deler av våtromsgulvet. Vann ledes dermed ikke kontrollert mot sluket, men kan bli stående lokalt eller renne mot dørterskelen.

Gulvet har ikke den forutsatte funksjonen for sikker avrenning. Forholdet vurderes som et stort avvik.

TG3 er satt på bakgrunn av målt motfall på flere deler av gulvet og påvist funksjonssvikt ved våtromsgulvets avrenning. Forholdet krever utbedring innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Vann som kommer ut på gulvet ved bruk, rengjøring, lekkasje eller overløp, kan samle seg lokalt eller ledes mot døråpningen. Dette gir økt vannbelastning på fuger, overganger, dørterskel og det underliggende tettesjiktet, med risiko for vannspredning til tilstøtende rom og skjulte følgeskader.

Gulvets fallforhold må utbedres. Utbedringen vil normalt kreve fjerning av fliser og inngrep i gulvoppbygningen, herunder avrettingslag, varmekabler og membran/tettesjikt. Sluk og tilslutningen mellom sluk og membran må vurderes samtidig.

Inntil utbedring må dusjkabinettet fortsatt benyttes. Dusjing direkte på gulvet må unngås, og eventuelt vannsøl eller restvann må fjernes etter bruk. Dusjkabinettet er et risikoreduserende tiltak, men kompenserer ikke for gulvets manglende avrenningsfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med vannlås og klemring. Det er registrert synlige rester av membran og mansjett ved tilgjengelig sluk.

Sluket under dusjkabinettet er kun kontrollert på grunnlag av bilde. På grunn av dusjkabinett, limrester og øvrige tildekkinger var det ikke mulig å kontrollere hele klemringen og sluktilslutningen.

Membran/tettesjikt er for øvrig skjult under fliser og gulvoppbygning og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranprodukt, systemoppbygning eller utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Tilslutningen mellom membran og sluk kan ikke verifiseres fullt ut. Badets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt den skjulte utførelsen og gjenværende brukstid.

TG2 er satt på bakgrunn av alder, begrenset kontroll av sluktilslutningene og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Slukene bør rengjøres og holdes tilgjengelige for kontroll og vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, membran og gulvoppbygning vurderes og fornyes samlet.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via baderomsvifte og tilluft under døren.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll er forsøkt utført fra trapperommet i tilliggende veggkonstruksjon bak dusjsonen.

Ved fjerning av platekledning ble det registrert massiv plankekonstruksjon. På grunn av ukjent oppbygning av våtromsveggen og risiko for å skade den underliggende våtromsoppbygningen ble det ikke foretatt videre hulltaking.

Orienterende måling i tilgjengelig treverk viste 7,8 vektprosent, som vurderes som en tørr verdi på kontrollstedet.

Vurdering av avvik:
Den tørre målingen gjelder tilgjengelig treverk og gir ikke samme vurderingsgrunnlag som ordinær hulltaking i et lukket hulrom direkte bak dusjsonen.

Konstruksjonen direkte bak dusjsonen kunne ikke undersøkes i nødvendig omfang. Skjulte fuktforhold eller andre avvik i våtromsveggen kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert unormale fuktverdier på det undersøkte kontrollstedet.

Ved renovering av våtrommet må det påregnes at de lukkede konstruksjonene bak våtromsoverflatene åpnes og inngår i oppgraderingen. Eksisterende plankekonstruksjon, underlag, isolasjon og eventuelle skjulte skader må kontrolleres og oppgraderes eller fornyes etter behov, slik at den nye våtromsoppbygningen kan etableres som en helhetlig og dokumenterbar løsning.

Tilstandsgrad:
TGIU

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi konstruksjonen direkte bak dusjsonen ikke kunne undersøkes i nødvendig omfang.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og granitt benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-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.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap montert på vaskerommet. Eier opplyser at rør-i-rør-systemet ble etablert i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Det er også registrert eldre vannrør av kobber. Stoppekran er montert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket. Det er ikke registrert drensrør eller annen dokumentert kontrollert avrenning fra fordelerskapet.

Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke fullstendig kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere de enkelte rørkursene ved lekkasje eller vedlikehold.

Manglende kontrollert avrenning fra fordelerskapet kan føre til at en eventuell lekkasje blir ledet ukontrollert til omkringliggende konstruksjoner.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende merking, manglende registrert kontrollert avrenning fra fordelerskapet og kombinasjonen av nyere og eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Rørkursene bør merkes. Fordelerskapet bør kontrolleres av rørlegger, og det bør etableres kontrollert avrenning eller annen egnet lekkasjesikring dersom dette ikke allerede foreligger skjult.

Eldre kobberrør bør holdes under oppsyn og vurderes fornyet ved fremtidige arbeider.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern.

Det er stakeluke i hall/trapperom. Ved overgangen mot grunnen er det registrert noe svetting/fuktpåvirkning på avløpsrøret.

Eier opplyser at tidligere utvendig avløpsløsning/septiktank ble frakoblet i 2026, og at boligen ble tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Opplysningen gjelder den utvendige avløpsløsningen og innebærer ikke nødvendigvis at eldre innvendige støpejernsrør er fornyet.

Avløpet er opplyst luftet over tak.

Vurdering av avvik:
• Registrert svetting eller fukt ved overgangen mot grunnen kan skyldes kondens, mindre utetthet eller lokal fuktbelastning. Årsaken er ikke fastslått gjennom den visuelle kontrollen.

Eldre støpejernsrør har begrenset gjenværende brukstid og kan utvikle korrosjon og lekkasjer.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert fukt-/svettepåvirkning og eldre avløpsrør av støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen bør rengjøres, tørkes og holdes under oppsyn. Dersom fuktpåvirkningen kommer tilbake, bør røret og overgangen undersøkes av rørlegger.

Eldre støpejernsrør bør vurderes fornyet ved fremtidig ombygging eller dersom det registreres lukt, lekkasje eller redusert avløpsfunksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

U.etasje:
Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på vaskerom
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe, opplyst montert i 2019.

Eier opplyser at varmepumpen ble kontrollert og rengjort våren/sommeren 2026.

Full teknisk funksjonstest av varmepumpen er ikke gjennomført som del av tilstandsrapporten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2011 er montert på vaskerommet. Bereder er koblet til stikkontakt

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

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.

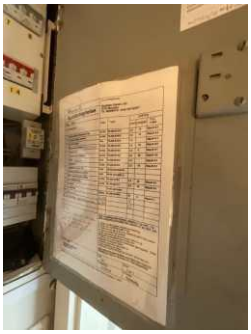
Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.
Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll 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.

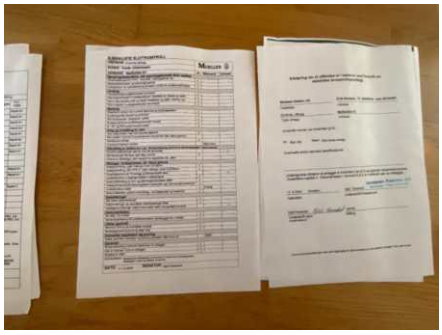
Vurdering av avvik:
• Det er fremlagt elektrodokumentasjon knyttet til varmepumpen og elbilladeren. Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og er ikke en samlet dokumentasjon for hele det elektriske anlegget.

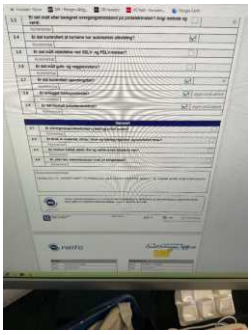
Det er ikke fremlagt fullstendig samsvarserklæring eller annen samlet dokumentasjon for øvrige arbeider og endringer på anlegget. Manglende fullstendig dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir begrenset sporbarhet for utførelse og kontroll av tidligere arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Fremlagt elektrodokumentasjon bør oppbevares og følge boligen. Ytterligere samsvarserklæringer og dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det foreligger usikkerhet om anlegget, bør det vurderes kontroll av registrert elektroforetak.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndholdt pulverapparat er visuelt registrert på befaringsdagen. Funksjon og kontrollstatus er ikke testet eller verifisert.

Eier/bruker må påse at boligen til enhver tid har fungerende røykvarsling, egnet slokkeutstyr og tilfredsstillende rømningsmuligheter.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen ble fornyet langs øst- og nordsiden i 2004. Dreneringen langs vestsiden skal være etablert i forbindelse med tilbygget. Omfang, alder og utførelse langs sørsiden er ikke nærmere dokumentert.

Drenering, drenerende masser og utvendig fuktsikring ligger skjult under terreng og er av naturlige årsaker ikke direkte kontrollert.

Det er registrert saltutslag og misfarging på grunnmur samt målt forhøyet fuktverdi i en påforet veggkonstruksjon i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• De innvendige symptomene viser at deler av konstruksjonene under terreng har eller har hatt noe fuktbelastning.

Dreneringens alder og utførelse varierer rundt bygningen, og fullstendig funksjon kan ikke verifiseres gjennom visuell kontroll.
TG2 er satt på bakgrunn av varierende og delvis ukjent alder/utførelse samt registrerte innvendige fuktsymptomer.

Konsekvens/tiltak
• Redusert dreneringsfunksjon kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og påforede veggkonstruksjoner.

Dreneringen bør holdes under oppsyn. Dersom fuktverdiene øker, eller det registreres lukt, avskalling eller videre saltutslag, bør drenering, utvendig fuktsikring og veggkonstruksjoner undersøkes nærmere.

Ved fremtidig oppgradering bør dreneringsløsningen vurderes samlet rundt hele bygningen, inkludert overganger mellom de ulike byggetrinnene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter består av mur-/betongkonstruksjoner.

I en bod i underetasjen er det registrert mindre saltutslag og misfarging på innvendig grunnmur. Det har over tid vært lagret gjenstander tett inntil veggen.

Fundamentene og øvrige konstruksjoner under terreng ligger skjult og er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Vurdering av avvik:
• Saltutslag og misfarging er tegn på tidligere eller pågående fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Tett lagring mot grunnmuren reduserer luftsirkulasjonen og uttørkingen.

Det er ikke registrert forhold som dokumenterer omfattende konstruksjonsskade, men forholdet må ses i sammenheng med dreneringen og den forhøyede fuktverdien i påforet vegg

TG2 er satt på bakgrunn av registrert saltutslag og misfarging som tegn på fuktvandring.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt saltutslag, avskalling, lukt og skade på organiske materialer som lagres eller monteres tett mot veggen.

Veggen bør holdes fri for lagrede gjenstander, slik at overflaten kan luftes og kontrolleres. Forholdet bør holdes under oppsyn, og drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere dersom symptomene utvikler seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidede terrengarealer over to nivåer.

Tilgjengelige terrengflater rundt bygningen er kontrollert visuelt. Det er ikke registrert synlige forhold som viser at overflatevann ledes mot bygningen.

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 fremlagt elektrodokumentasjon knyttet til varmepumpen og elbilladeren. Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og er ikke en samlet dokumentasjon for hele det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt fullstendig samsvarserklæring eller annen samlet dokumentasjon for øvrige arbeider og endringer på anlegget. Manglende fullstendig dokumentasjon dokumenterer ikke nødvendigvis feil, men gir begrenset sporbarhet for utførelse og kontroll av tidligere arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Fremlagt elektrodokumentasjon bør oppbevares og følge boligen. Ytterligere samsvarserklæringer og dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det foreligger usikkerhet om anlegget, bør det vurderes kontroll av registrert elektroforetak.

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

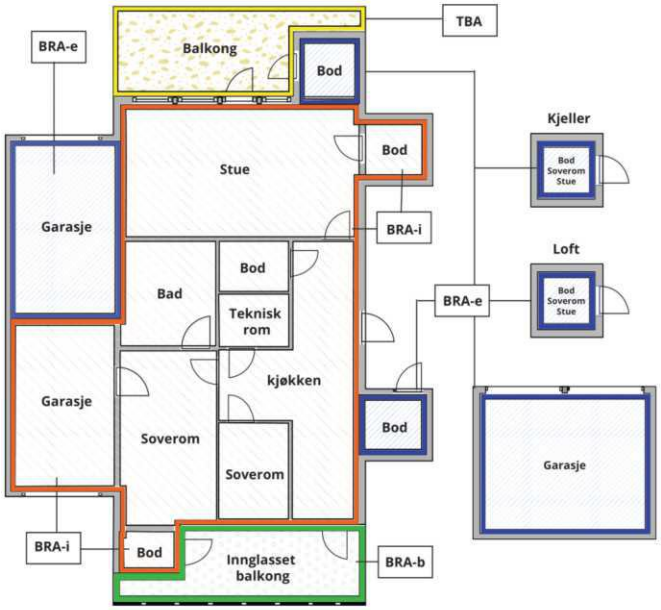
Hva er måleverdig areal?

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	61			61	
1.etasje	131			131	53
SUM	**192**				**53**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,20m

Hall m/trapp 16,7 m²
Bod 7,1 m²
Kontor 6,5 m²
Bad 4,6 m²
Bod 2,7 m²
Soverom 14,6 m²
Vaskerom 5,6 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er ca 2,38m

Stue/kjøkken 57,4 m²
Entre 8,6 m²
Hall m/trapp 13,8 m²
Soverom 11,6 m²
Bad 8,1 m²
Soverom 14,3 m²
Soverom 14,5 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.

Lovlighet

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt for kontroll mot dagens planløsning, arealer og bruk.
Boligen er opplyst utvidet i 1978 og vesentlig ombygd og utvidet i 2004. Det er blant annet opplyst om utvidet stue, ny soveromsdel over to etasjer, endret planløsning, to bad, carport og utvidet terrasse.
Rapporten er ikke en full byggesaks- eller lovlighetskontroll. Det er ikke gjennom rapporten verifisert om alle tilbygg, planendringer, våtrom, carport, terrasse og dagens rombruk samsvarer med godkjente tegninger og tillatelser.
Ved visuell kontroll er det ikke registrert et konkret forhold som alene dokumenterer en åpenbar ulovlighet. Godkjente tegninger, ferdigattester og eventuelle tillatelser bør likevel innhentes og sammenholdes med dagens utførelse.
Rommene er benevnt etter bruken på befaringsdagen. Dersom rom i underetasjen skal benyttes eller markedsføres som rom for varig opphold, må blant annet rømningsforhold, dagslys, takhøyde, ventilasjon og godkjent bruk avklares mot kommunale dokumenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Frode Eidsnes Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	182	188		0	800.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marikollen 61, 5136 Mjølkeråen

Hjemmelshaver
Johannessen Frode Eidsnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Opplysninger i skjemaet er vurdert der de etter takstmannens skjønn har relevans for rapportens mandat, forskrift til avhendingslova, NS 3600 og registrerte forhold på befaringsdagen. Opplysninger i egenerklæringsskjemaet er ikke selvstendig verifisert utover det som følger av visuell befaring, enkle undersøkelser og fremlagt dokumentasjon. Eldre forhold, tidligere hendelser, avsluttede saker eller opplysninger som ikke vurderes å ha betydning for dagens synlige tilstand, risiko eller tilstandsgrad, er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Forhold utenfor rapportens ordinære kontrollomfang, herunder forhold som krever byggesaksrettslig, juridisk, elektrofaglig, brannteknisk eller annen spesialfaglig vurdering, er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260076
Addresse	Marikollen 61		
Postnr.	5136	Sted	MJØLKERÅEN
Selgers navn	Frode Johannessen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

44 år. 22 siste sammenhengende

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

26086552

Våtrom

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:

Lekasje fra rør fra varmtvannstanken (vaskerom i 1 etg.) i 2019. Forsikringssak som er utbedret av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Alt ble ordnet gjennom som en forsikring-sak gjennom Fremtind forsikring. Det ble revet gulv og vegger. Tørket i flere uker.Usikker på hva som ble gjort, ref. oppfølgingsspm. Men nytt gulv,-ANTAR at membran ble lagt på betongen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Siden dette var utført av faglært så tror jeg dette ble fikset forskriftsmessig. Nye fliser ble lagt og da forutsetter jeg at det er membran under.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gml gulv ble "strippet". Ny sluk satt. Usikker på om nye varmekabler ble lagt. Skriver nei for å være sikker

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

☐ og ufaglært

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

i 2026 (nå i sommer) ble septiktanken koblet til offentlig avløp. Brudd i gammelt betongrør ble utbedret, og nye plastrør ble montert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Rolland VVS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bergen kommune har kontrollert avløpsrør nå i 2026. TROR det var Vitek (eller Win Cam) som var utfører av inspeksjonen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

For ca 15 - 18 år siden var det en liten lekasje ved pipen.Dette ble fikset av faglært taktekker. Pipen ble da "kledd inn", og ny blykant rundt pipen lagt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker. Men mener jeg har navnet på personen som utførte dette.

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Nytt glass- gjerde på terrassen foran stuen. 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:

Har gjort dette selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

På øst og nordsiden av hus ble det grav opp og lagt ny knotteplast i forbindelse med påbygg i 2003 / 2004

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 ikke dokument. Alt arbeid utført og koordinert av AS Betongindustri - Modalen. Ansvarlig bygger: Unneland og Juvik.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Totalt rehabilitert. ALLE rom (uten en bod) er innredet på nytt i 2004.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Totalt rehabilitert. ALLE rom (uten en bod) er innredet på nytt i 2004.

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:

Ny kurs og nytt sikring-skap ute i forbindelse med EL-Bil lader- Høva Elektro 2016.Ny kurs i forbindelse med varmepumpe. Eismann elektro 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring er lagt ved takstrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe i 2019- Åsane Service-senter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane Service-senter

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Åsane Service-senter

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik. Vanlig service

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Glassfiber-oljetank er plassert i sand under terrassen. Sist kontroll for mange år siden ble det beskrevet som en "Rollys-Royce" løsning. Denne er ikke i bruk.

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

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:

For noen år siden (5 - 6 - 7 ??) hadde vi en markmus på loftet. Fanget denne enkelt med en musefelle. Vi har Ikke merket noe etter det. Har observert noen (veldig få i året) sølvkre på bad.

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

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Frode Johannessen*

Initialer selger:
F J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

640824-02
AMS/sr

Innflyttingslöyve.

Herr Aage Johannesen, eigar av einebustad på gnr. 82, bnr. 188, av Mjölkeråen, kan ta i bruk huset sitt.

Dette står att:

Puss av siporex-vegger i kjeller.
Maling av utvendig treverk.
Frostfri tildekking av septiktank og kloakkledning.
Planering.

Eidsvåg i Åsane, 22. desember 1965.

BYGNINGSKONTROLLEN
I ÅSANE

A. M. Stamsvik

A. M. Stamsvik
bygn.kontr.

Sendes: Hamre og Åsane sparebank, Salhus.
Kopi: Herr Aage Johannesen, Mjölkeråen.
" Åsane helseråd, her.

640824-02
SA/av

Herr Aage Johannesen,
Mjölkeråen,
Salhus.

Gnr. 82, bnr. 188.

Vi refererer til innflytningslöyve, hvor det blandt annet er nevnt:"Frostfri tildekning av septiktank og kloakkledning". Ved inspeksjon i Mjölkeråen ble det notert at kloakken var dekket over med stor sten. Vi vedlegger skjema for gröfte-dybder, og påpeker at kloakken skal dekkes med jord i 50 cm. höyde, og over dette kan brukes innblandet stein.

Likeledes var det i stakekum ved vei, kastet ned en sekk, det var heller ikke stöpt igjen rundt kloakkröret, og sand og jord rant inn i kummen, og videre inn i kloakken. De bes vennligst få rettet på disse forhold snarest.
Kontroll vil bli foretatt.

Eidsvåg i Åsane, 21. mars 1966.

Med hilsen

S Andersen

Sigurd Andersen

VVS kontrollör

Vedlegg.

BERGEN KOMMUNE

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

Herr Aage Johannessen
Øvre Slettestølen 5

5088 MJØLKERÅEN

Bergen, den 12.09.80

Arkiv nr. 503.1
Saksnr. 000660
TS/ih

MIKRO-
25 SEPT. 1980
FOTOGRAFERT

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Åsane
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Aage Johannessen
Anmelder	Bjarne Møster
Ansvarshavende	Jan G. Olsen

Søknad om byggetillatelse datert 07.02.1978

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

F.C. Lund
overingeniør

T. Sætre
bygningskontrollør

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

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Unneland & Juvik A/S
Haakonsvernveien 63
5173 LODDEFJORD

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200404172/4 IVAL	BYG - 5210	05.04.2004

TILLATELSE I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Eiendom	Gnr 182 Bnr 188
Tiltakets adresse	Marikollen 61
Tiltakets art	Påbygg bolig
Tiltakshaver	Frode Johannessen

VEDTAK:

Søknaden:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt Etat for byggesak og private planer 01.03.04 for oppføring av tilbygg med grunnflate på 28 m² på ovennevnte adresse.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 01.03.04, situasjonskart stemplet Bergen kommune 01.03.04, godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollerklæringer.

Dispensasjoner:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 nr 2 for bygging inntil 3,5 m fra eiendomsgrense mot bnr 217.
Det forutsettes at tekniske forskrifters krav til hindring av brannspredning tilfredsstilles. Jf Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven § 7-26.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **Plassering i horisontalplanet:**
  Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt og vist på ovennevnte kart med min 3,5 m til eiendomsgrense.

- **Utforming/tilpasning:**
  Etter administrasjonens skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

- **Godkjenning av ansvarsrett:**
  Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
Unneland & Juvik AS	Prosjektering/kontroll av prosjektering av bygninstiltak. Utførelse/kontroll av utførelse av bygningstiltak

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert til boligformål ved plan R. 5.018.00.00. Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Dispensasjoner:
Godkjenning av tiltaket er avhengig av at det gies dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 70 nr 2.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Utforming/tilpasning:
Etter plan- og bygningsloven § 74 nr 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Bestemmelsen har en viktig funksjon når det gjelder å sikre at det ved nyoppføringer og om/på-bygginger blir skapt byggverk som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningsmasse, slik at strøkets og/eller byggets helhetskarakter ikke blir ødelagt.

Etter bygningsmyndighetenes vurdering tilfredsstiller tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74.2.

Øvrige opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

- **Sikkerhet i bruk:**
  Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

- **Sikring av byggeplass:**
  Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

- **Avfall:**
  Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

- **Dokumentasjon ved tilsyn:**
  Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Anmodning om ferdigattest :
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, ved kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200404172.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Ivar Alvær
saksbehandler

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01.MAR04*00404172

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og byggningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) | Bygningsnr. (fylles ut av kommunen) | Kommunens saksnr.

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b

- ☐ Enkle tiltak pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
- ☒ Ett-trinns søknadsbehandling pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
- ☐ Rammetillatelse pbl § 95 a jf. SAK §§ 12 - 14

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)
BERGEN KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
182	188		

Adresse: MARIKOLLEN 61 | Postnr.: 5136 | Poststed: MJØLKERAEN

Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Vei	
	☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep			
Endring av bygg	☒ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Repearasjon	☐ Vatrom	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere			
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
Byggningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Repearasjon		
Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
Annet	- beskriv: 28 M2 PÅBYGG, LAVESTE DEL HEVES I NIVÅ MED HØYESTE DEL FREMSIDE AV TAK				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner - NBR nr. 5175	A	1 - 2	
Dispensasjonssøknader	B	3 -	
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1A-B - 8	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	
Redegjørelse og tegninger	E	1 - 5	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 3	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr 5176	H	-	
Uttalelser fra nadre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak: UNNELAND & JUVIK A.S		Foretak: FRODE JOHANNESSEN	
Adresse: HAAKONSVERNVEIEN 63		Adresse: SAUDALEN 3	
Postnr. poststed: 5173, LODDEFJORD		Postnr. poststed: 5124, MORVIK	
Organisasjonsnr.: 983 610 501	Telefon: 55 501962	Organisasjonsnr.	Telefon: 934 07334
Kontaktperson: DRANGEVÅG	Mobiltelefon: 952 25603	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse: UJ@UJAS.NO	Telefaks: 55 501961	E-postadresse	
Dato: 10.02.04	Underskrift: Kåre Drangevåg	Dato: 10.02.04	Underskrift: Frode Johannessen
Gjentas med blokkbokstaver: KÅRE DRANGEVÅG		Gjentas med blokkbokstaver: FRODE JOHANNESSEN	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. A- 1

Kommunens saksnr.

Vedlegg til NBR 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder.

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.: 182	Bnr.: 188	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	Adresse: MARIKOLLEN 61			Postnr.: 5136	Poststed: MJØLKERÅEN
Senterpunkt tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt pa situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt pa situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved X-koordinat: Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja	☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis pa eget ark) ☐ Plan- og byggningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner	Vedlegg nr. B -

Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd SAK § 14 nr. 4e	Estetisk utforming og forhold til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Begrensningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Annet, beskriv

☐ Garasje

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal: 855 M2

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	KJ + 1 ETG	KJ + 1 ETG	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	155 m²	56 m²	211 m²
Bebygd areal (NS 3940)	131 m²	47 m²	178 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 24,97 %

Vis beregning av grad av utnytting

211 M2X 100 : 855 = 24,67 %

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 3 | Vegmidte 20 | Annen bygning 8

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei (Avstand m)

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja (Avstand ca 15 m) ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere. Vedlegg nr. E -

A - 2.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom m.v. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?
☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom Vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann
Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode

Koden skal angi hvilken næring bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Antall etasjer
			1

Er det heis i byggningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbyggingen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligfprmål. Ved næringsgruppe A-Q, + Y skal alltid dette fylles ut.
Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

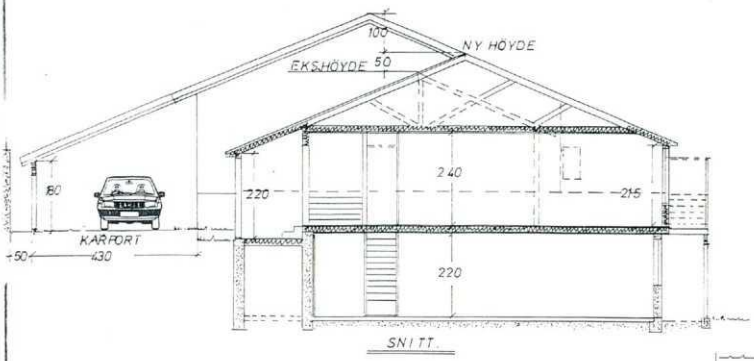
Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

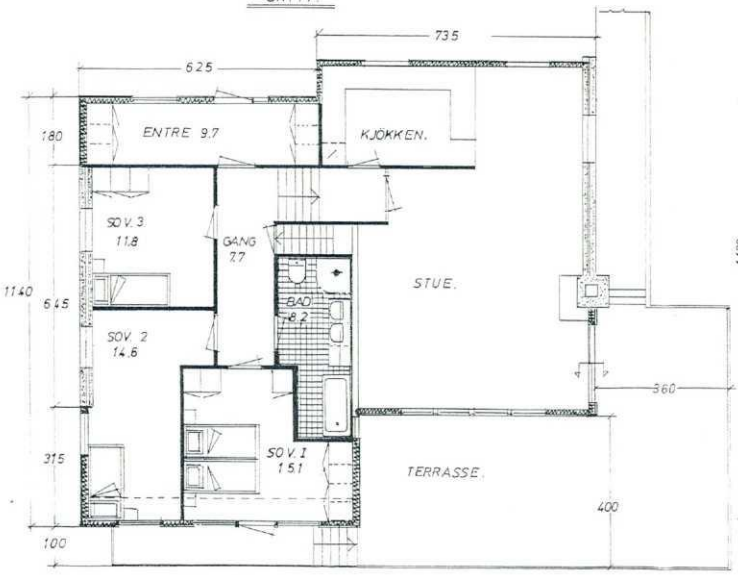
Bygningstypekode
111

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

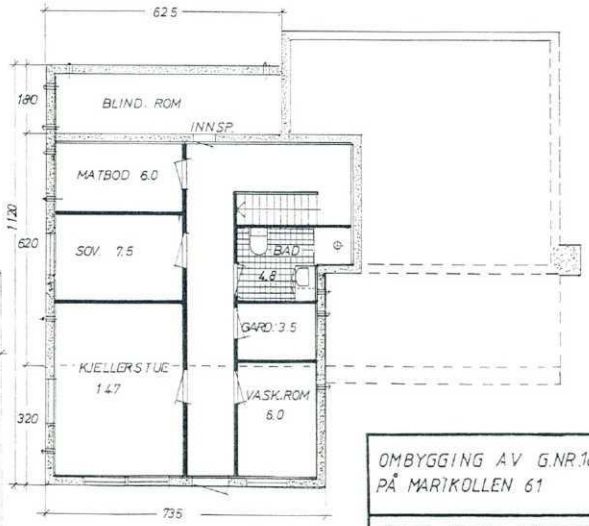
E-4



SNITT



PLAN 1.ETG.



PLAN KJELLER.

OMBYGGING AV G.NR.182 B.NR.188
PÅ MARIKOLLEN 61

Byggh. Frode Johannessen.
Saudalen 3
5124 ULSET.

TEGN	Målestokk	Tegn. nr.	Blad nr.
ERST. FOR	1:100	23.10.03.	1
ERST. AV			
GODKJ.			

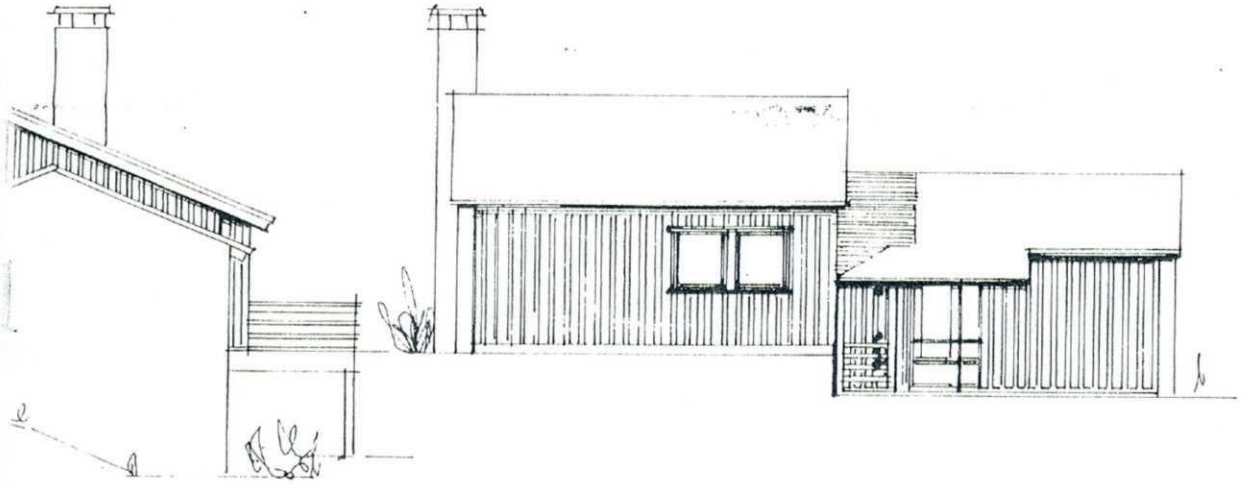
KONTROLLMÅL TAS PÅ STEDET

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930.

Kommunedelen. Byggesaksbehandler. 01.MARS1*00404172 Dato

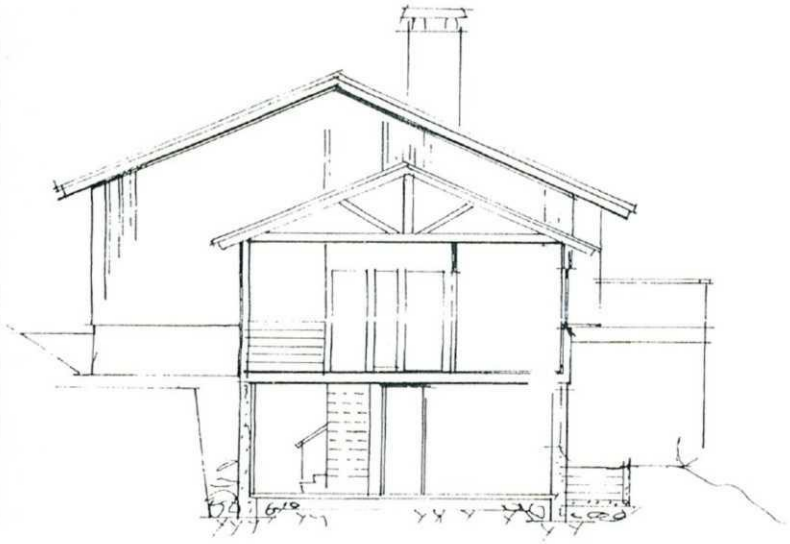
GAMMEL TEGNING

E-3

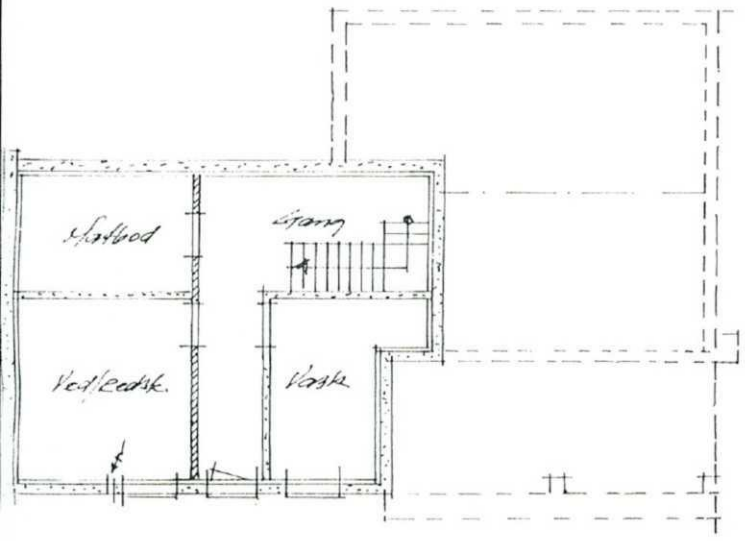


RD

FASADE MOT AUST



SNITT A-A



PLAN AV KJELLER

ETTER TILBYGGING

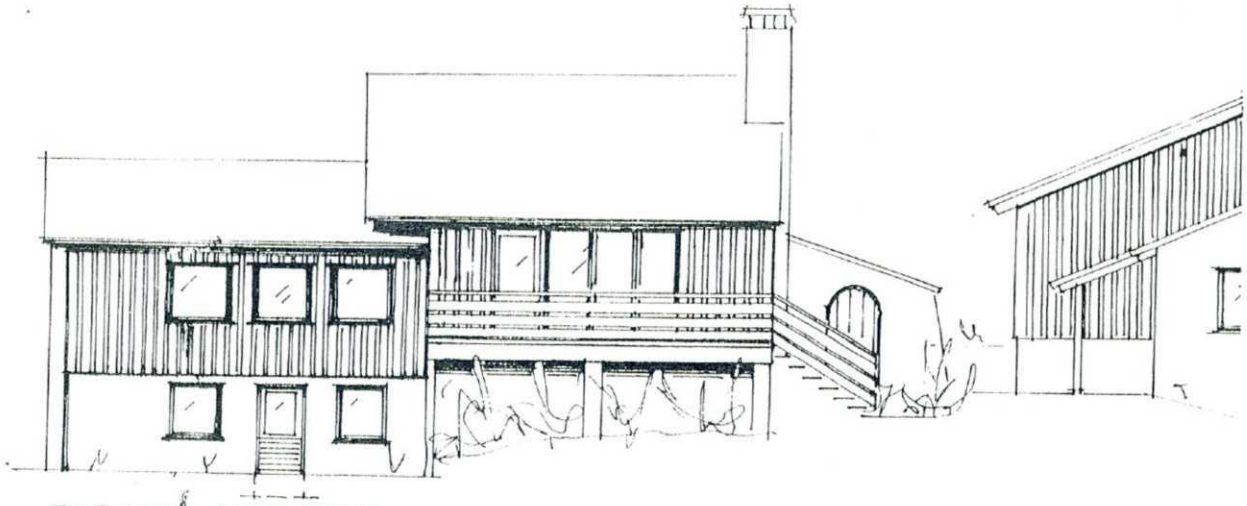
REVISJON	INDEKS	SIGN.	DATO

AAGE JOHANNESSEN, SLETTE-STØLEN TILBYGG BOLIGHUS	21/1 -78 Bj.M.
PLANER, SNITT, FASADER	1 : 100
BJARNE MØSTER INGENIØR - BYGNINGSTEKNIKK TELEFON 53067	01/506

0118404*0044172

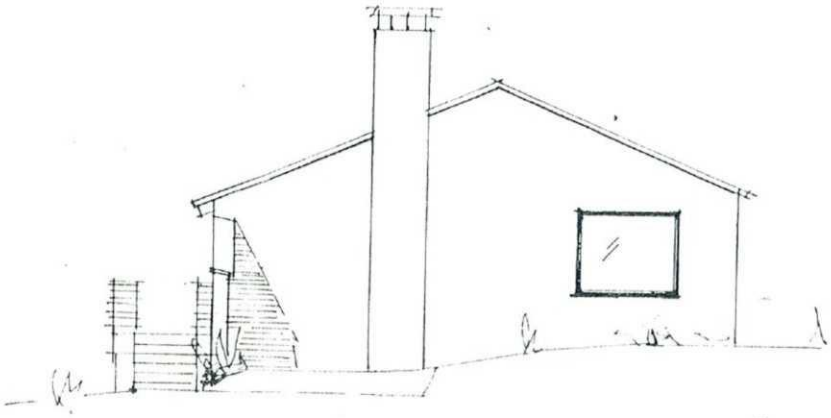
GAMMEL TEGNING

E-2

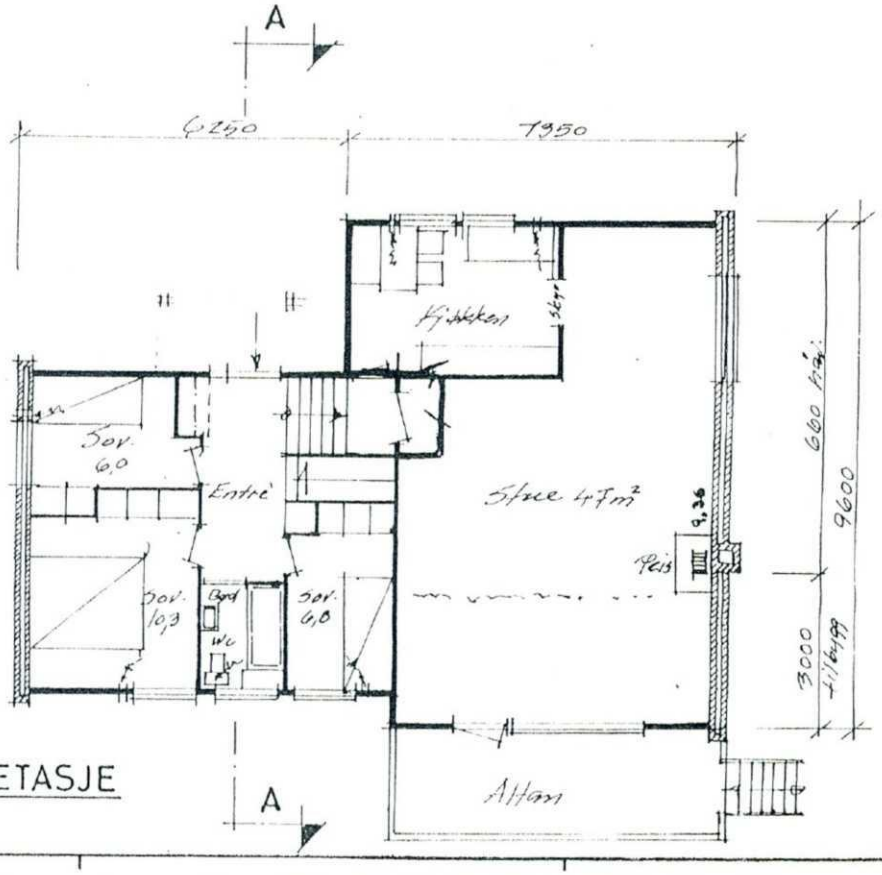


FASADE MOT VEST

FASADE MOT



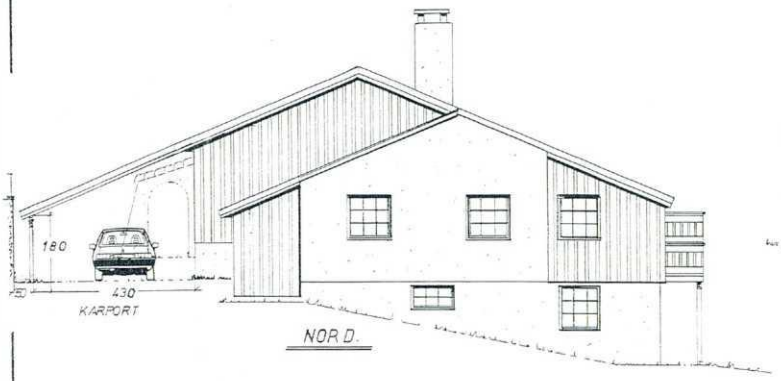
FASADE MOT SÖR



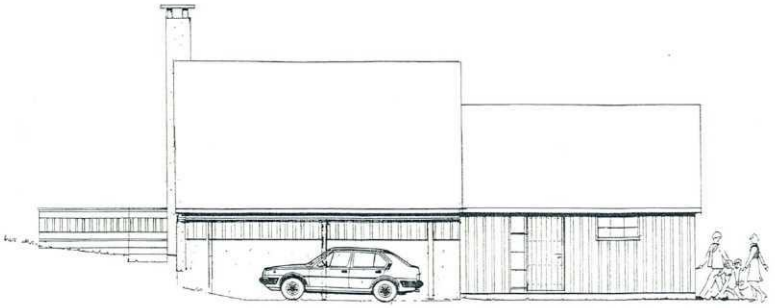
PLAN AV 1. ETASJE

01.MAR04*00404172
Kontor/arkiv
Byggesaksavdelingen

E-5



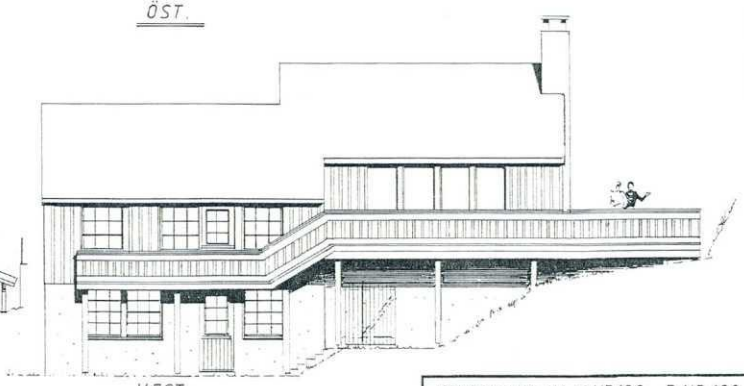
NORD.



ØST.



SYD.



VEST.

OMBYGGING AV G.NR.182 B.NR.188
PÅ Marikollen 61.
4 Fasader.

Byggh. Frode Johannessen
Saudalen 3
5124 ULSET.

TEGN.	Målestokk	Tegn. nr.	Blad nr.
ERST. FOR	1:100	23. 10. 03	2
ERST. AV.			
GODKJ.			

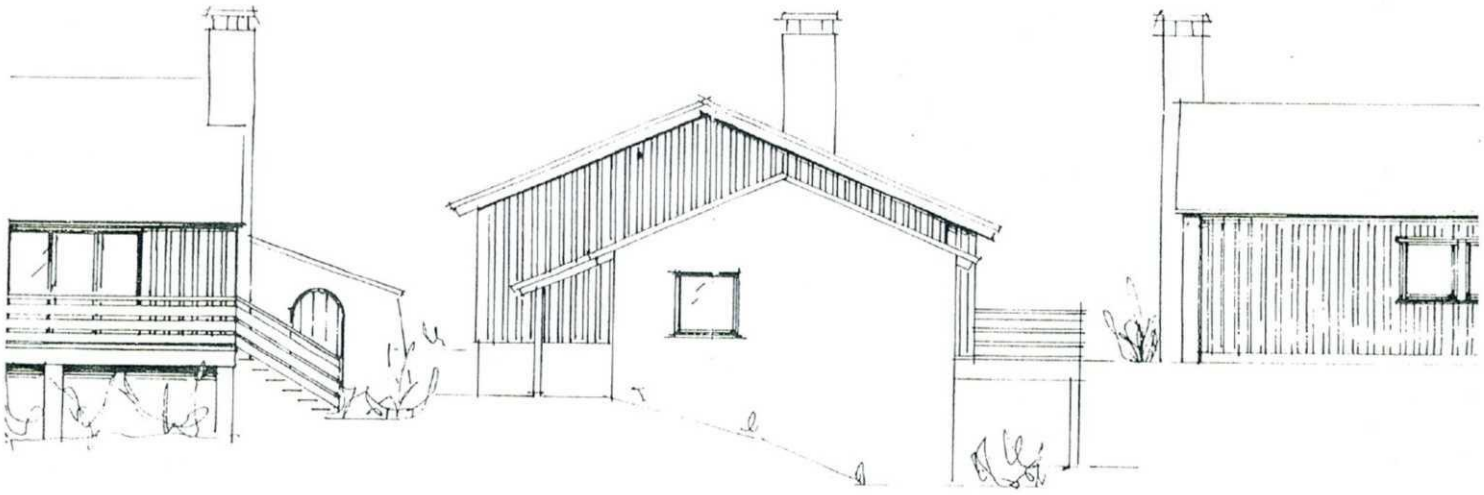
KONTROLLMÅL TAS PÅ STEDET

01.MAR04*00404172

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930.

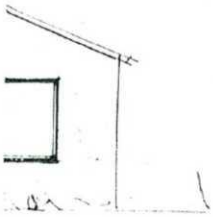
GAMMEL TEGNING

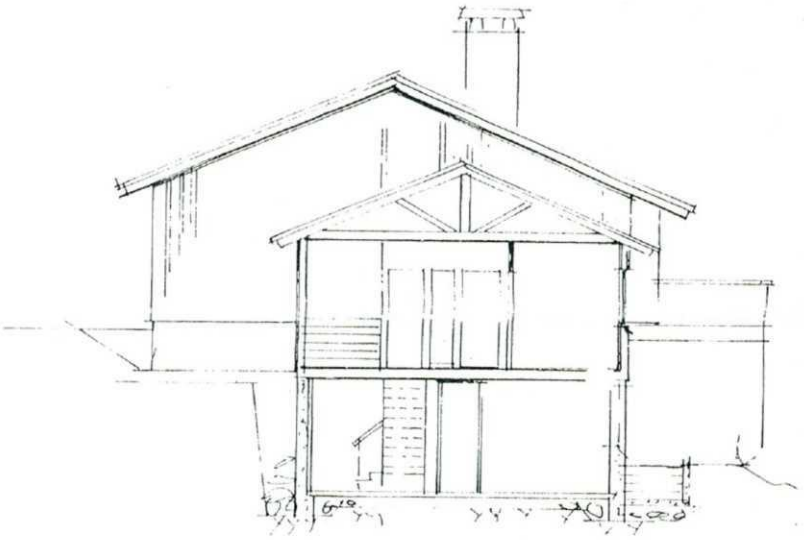
E1



FASADE MOT NORD

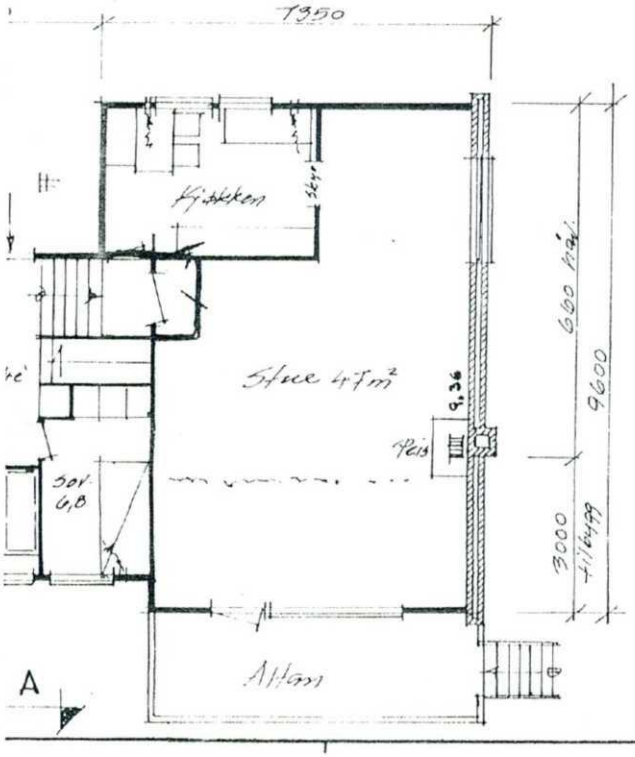
FASADE MOT AU



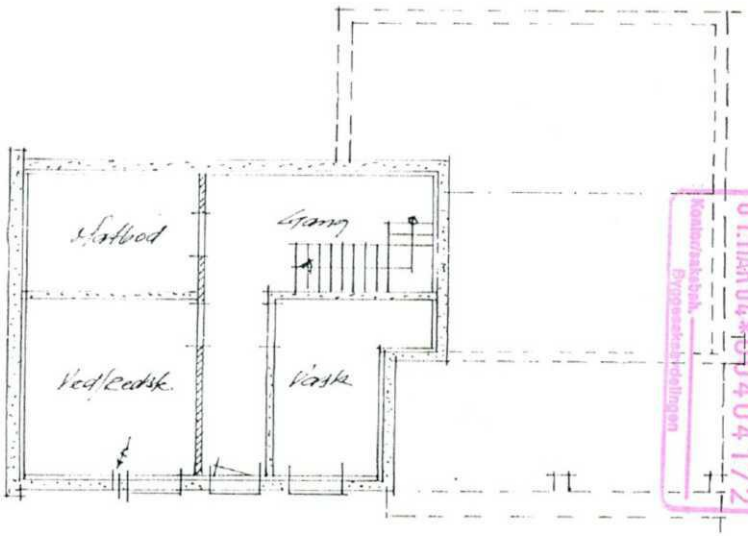


SNITT A - A

A

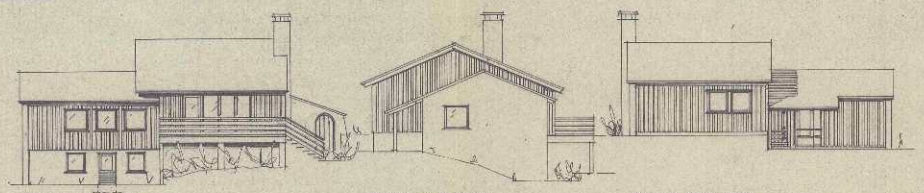


A



PLAN AV KJELLER

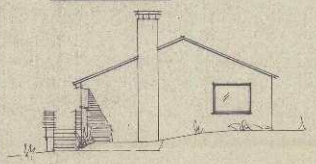
01.MAR04*20404172
Kontrollenheten
Byggesaksavdelingen



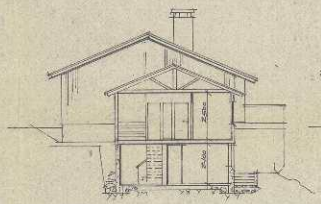
FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD

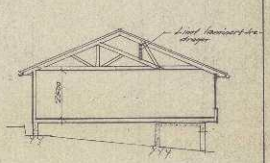
FASADE MOT AUST



FASADE MOT SÖR



SNITT A-A



SNITT B-B

GODKJENT

vilkår, se brev av 11. MAI 1978

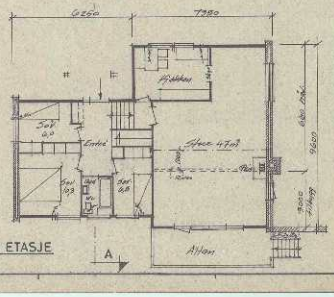
BYGGESAKSAVDELINGEN

22.04.78

BYGNINGSRÅDET

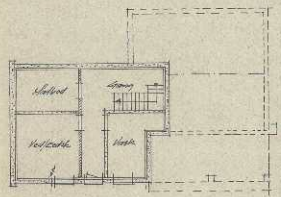
20. 12. 78

A



PLAN AV 1. ETASJE

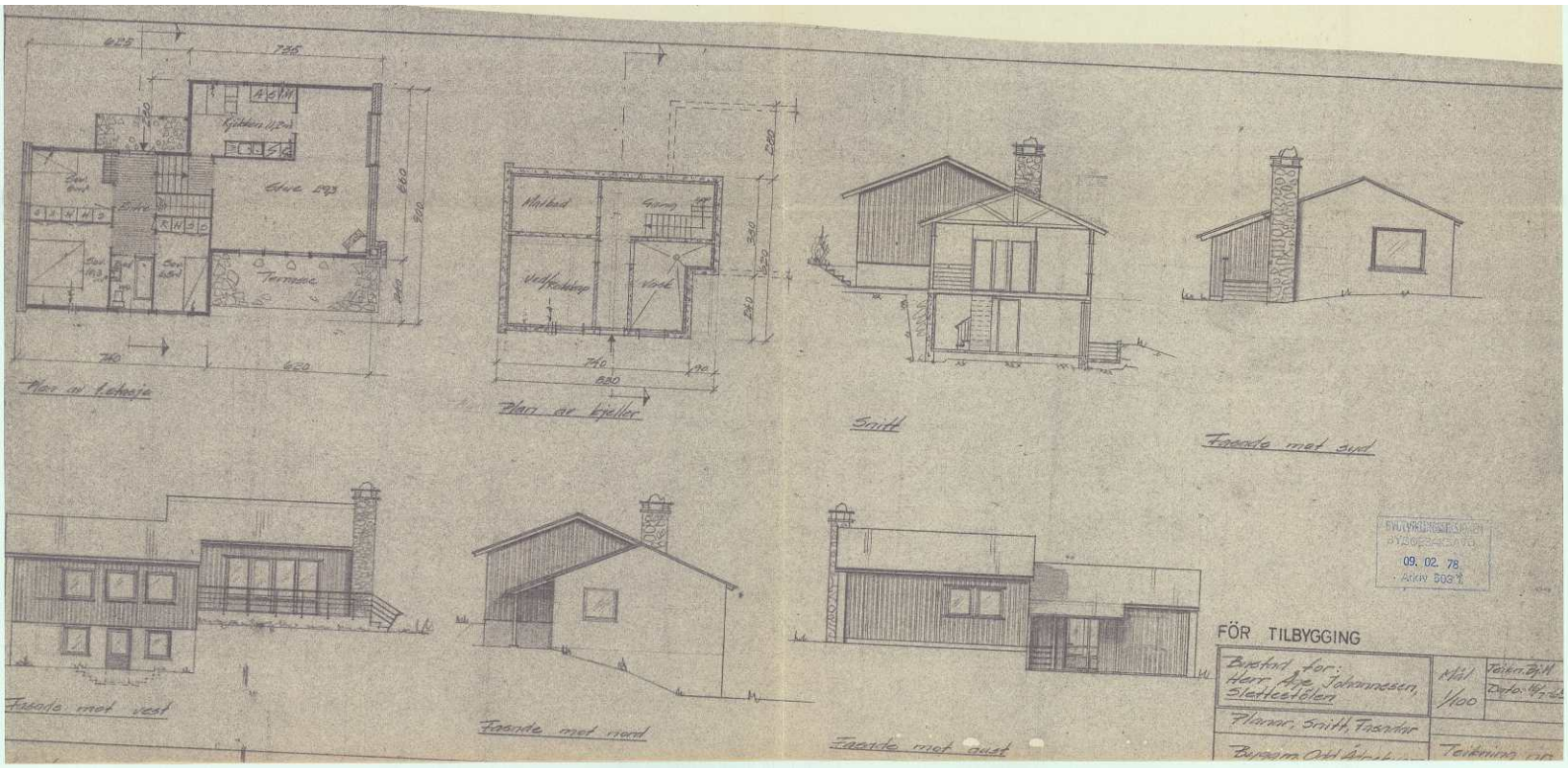
A



PLAN AV KJELLER

ETTER TILBYGGING

HOVEDSAK	UNDERSK.	MÅLT.	DATO
AAGE JOHANNESSEN, SLETTE-STÖLEN TILBYGG BOLIGHUS			21/ -78 Bj.M.
PLANER, SNITT FASADER			1 : 100
BJARNE MØSTER INGENIØR - BYGNINGSTEKNIKK TELEFON 53057			01/506



09. 02. 78

FÖR TILBYGGING

Byggherre for: Herr. Arne Johannesen, Sletteløkken	Målestokk 1/100	Tegning nr. Dato: 11/2-78
Planer, Snitt, Fasader		
Byggested: Odd Arnesen		Tegnet av:

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 182/188/0/0
Utlistet 11. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261491847	Grunneiendom	0	Ja	798,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50180000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1, 2, 15 MFL., MØLKERÅEN SAUDALSKLEIVA - TOPPESANDEN-SL.	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.09.1965		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	79,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	9,1 %

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
4430003	31	ÅSANE. GNR 182, SANDALSÅSEN, GANGVEI TIL SKOLE	3	-
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3	-
71450000	35	ÅSANE. GNR 182 BNR 566 MFL., MARIKOLLEN	10	202313620

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
182/43	139943309	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202131346
182/43	139643232-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	27.01.2023	202219515
182/132	139644131-3	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	25.03.2025	202511409
182/43	139643240	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2022	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/188
Dato: 11.08.2026 Adresse: Marikollen 61

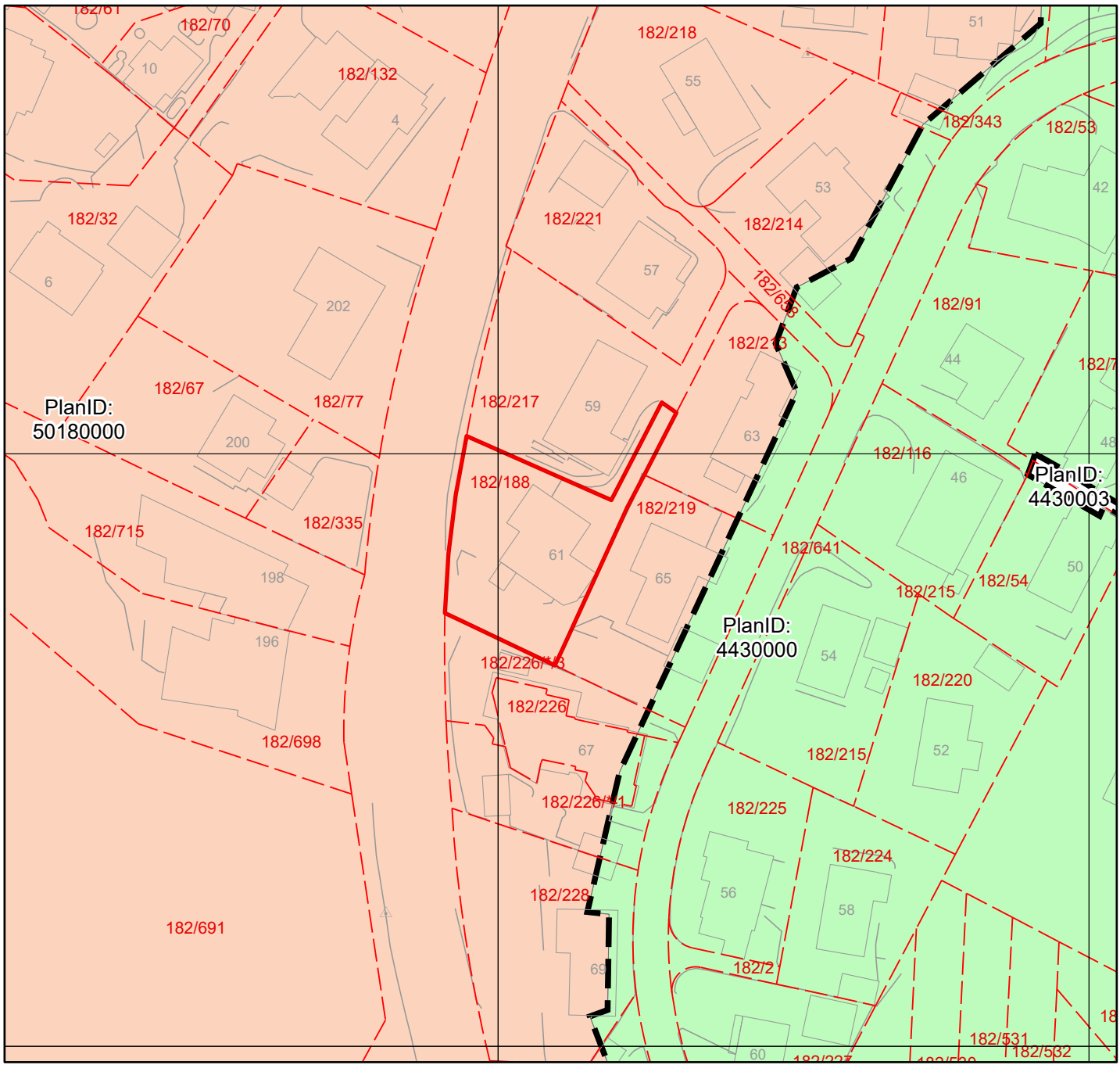
N

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): 50180000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

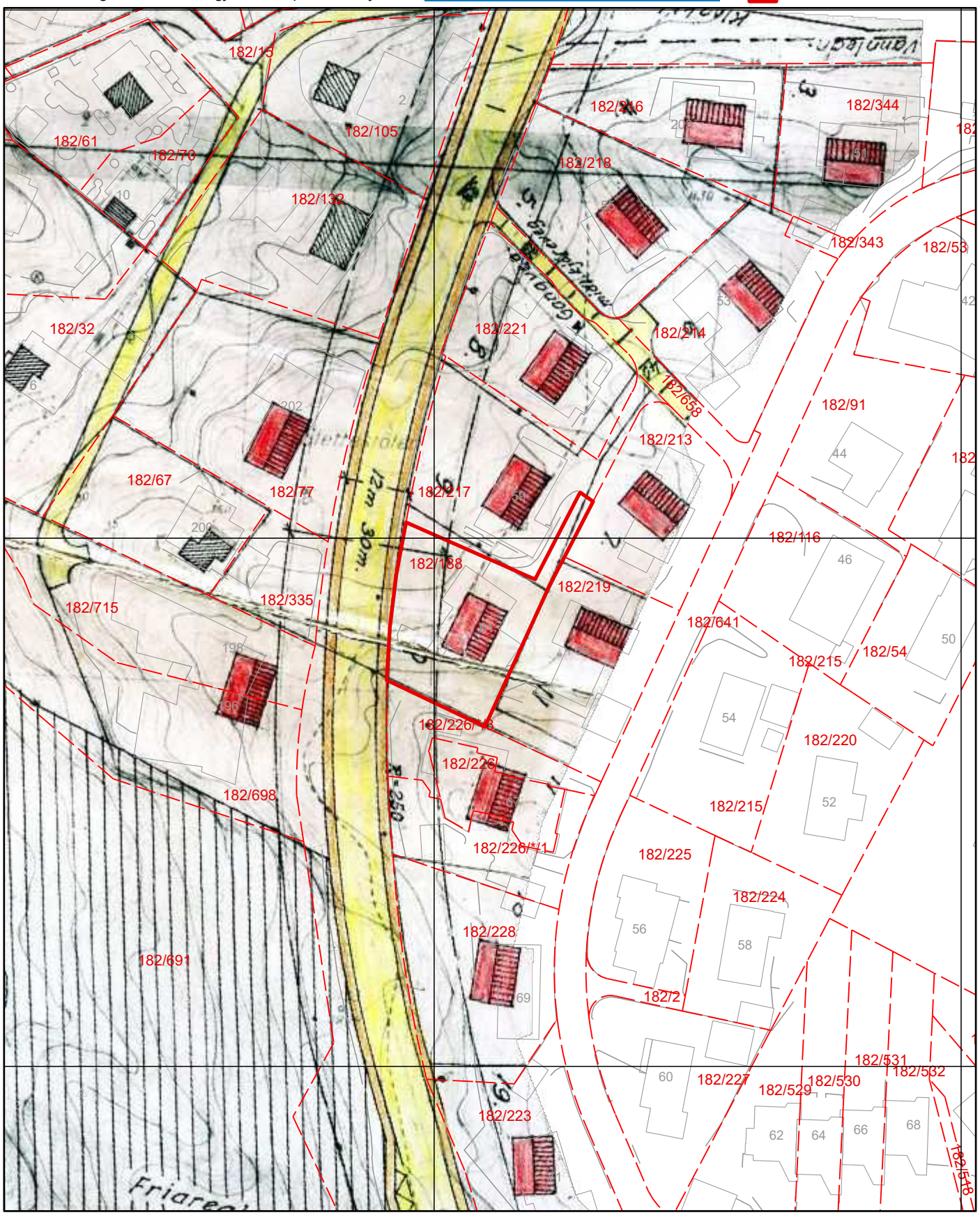
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/188
Dato: 11.08.2026 Adresse: Marikollen 61

N

PlanID(er): 50180000

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

Eiendomsflate



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

MJØLKRÅEN, GNR. 82.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BNR. 1. EIER, ERIK SØRGARD.
" 2. " NILS LABERG.
" 15. " JOHAN KRISTIANSEN. M.FL.

M = 1:1000.

Tegnforklaring:

- Begrensingslinje for planen.
- Byggegrense.
- Veg - grunn. (FORTAU, BUSS-STOPP)
- Husplasering.
- Fellesareal, lekeplass, friareal.

Eidsvåg, nov. 1963.
Reguleringssjefen i Åsane.

R. 5.18

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.08.2026

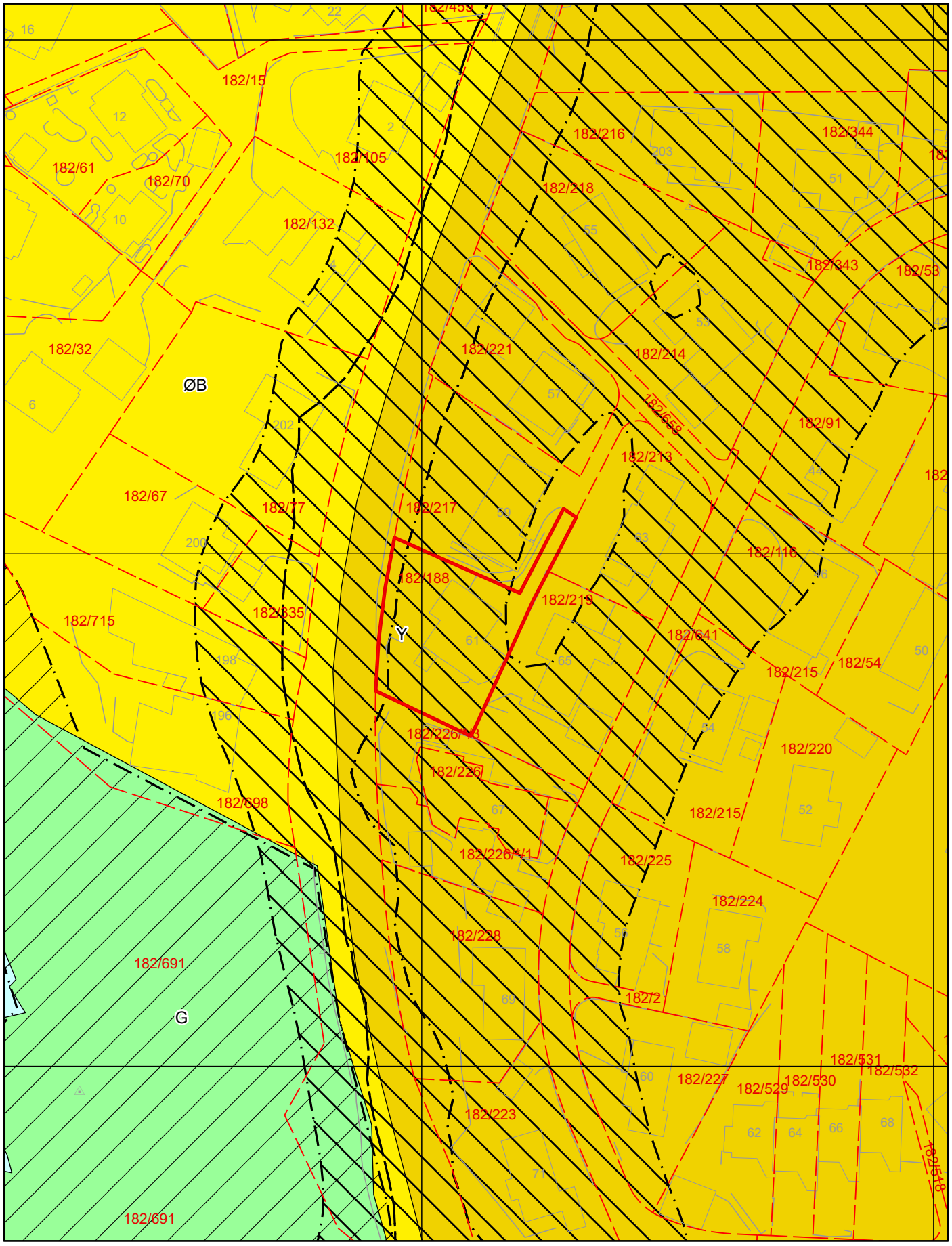
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 182/188
Adresse: Marikollen 61

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260076
Ordrenummer: 9394593

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00182-0188-0000-000
Eiendommens adresse	Marikollen 61
Eier	Frode Eidsnes Johannessen , Marikollen 61 , 5136 MJØLKERÅEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømminger	72.00		504,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3528101KR	0.0026	9 173,00	2 293,25
Abonnementsgebyr vann	175m2	7.71	1 349,25	336,38
Stipulert mengde vann	228m3	11.44	2 608,32	650,29
Abonnementsgebyr avløp	175m2	10.62	1 858,50	463,35
Stipulert mengde avløp	228m3	15.64	3 565,92	889,03
Total eksl. mva			22 745,67	6 183,97

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

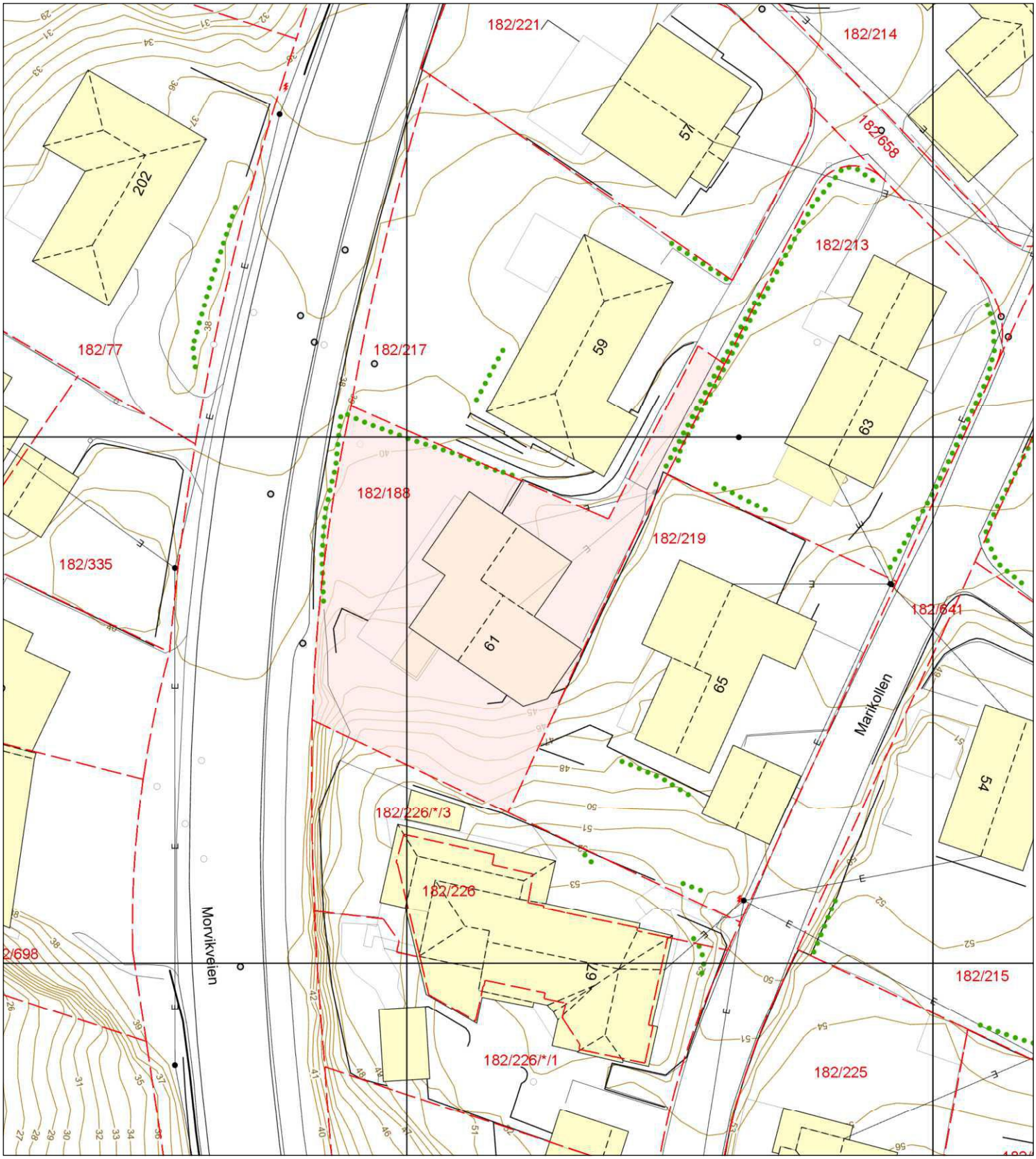
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/188/0/0
Adresse: Marikollen 61, 5136 MJØLKERÅEN

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marikollen 61, 5136 Mjølkeråen
Gnr. 182, Bnr. 188, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

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

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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