PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SKAREVEIEN 49

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Kommunal informasjon

Servitutter

Tegninger og dokumentasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Skareveien 49, 5174 MATHOPEN

BERGEN kommune

gnr. 127,127,127,127, bnr. 3,4,30,31, snr. 0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 627 m² BRA-i: 467 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3532 **Eiendomsverdi ref nr:** LW2241

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

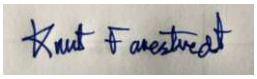
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Stor enebolig opprinnelig oppført i 1917.
Vesentlig modernisert og påbygget i 1987.

Kjeller inneholder: Trapp/gang, kjellerrom, bod og kjøkken/bod.

1. etasje inneholder: Entré/trapp, spisestue, kontor/soverom, vaskerom, kjøkken, spisekrok, stue, hovedentré, gang, bod, 2 soverom, 2 bad, toalettrom, badstue, isbad, rom med boblekar og gang. Utgang til hage fra soverom, stue, spisekrok, vaskerom og rom med boblekar. Terrassedekke i front av boligen.

2. etasje inneholder: Trapp/gang, 2 soverom, kjøkken og bad.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Frittliggende tilleggsbygning over 2 plan, oppført i 1987.

1. etasje inneholder: Garasje med 4 biloppstillingsplasser og diverse bodrom. Trapp opp til hems/lagringsloft.

2. etasje inneholder: Leilighet med entré, bad/vaskerom, kjøkken/stue og soverom. Utgang til altan fra stue.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner for bygning nr. 2.

Naust over 2 plan, oppført i 1987.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Eiendommen har nærmere 1 km strandlinje med kaianlegg, naust, flytebrygge, molo og holmen Årholmen.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndig vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevare
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

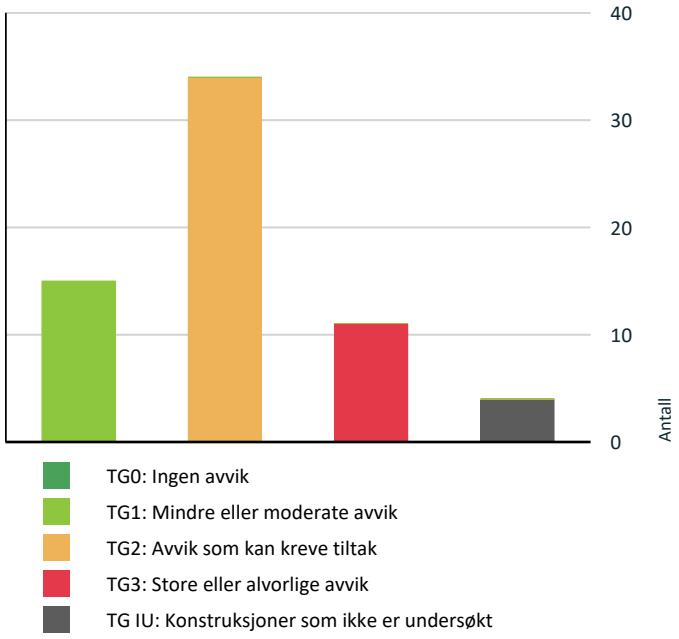
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

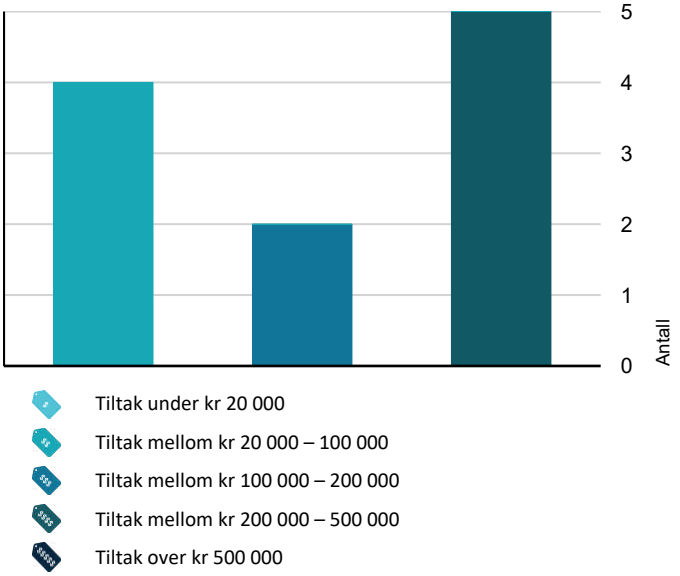
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.
Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:

Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer med skader — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad nr. 2 > Generell — Gå til side
- Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater, sanitærutstyr og avtrekk — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > rom med "isbad basseng" > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > boblekar rom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad nr. 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > rom med "isbad basseng" > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > boblekar rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon, taktekking — Gå til side
- Utvendig > Skorstein over yttertak — Gå til side
- Utvendig > Renner og nedløp — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater — 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 > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Bygning nr. 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer 1. etasje — Gå til side
- Utvendig > Terrassedør — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Renner og nedløp**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer 2. etasje**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Garasje del 1. etasje**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard
Opprinnelig oppført i 1917, modernisert og påbygget i 1987.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon, taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak. Konstruksjon av tresperrer, tekket med skifer.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og eventuelt gjennom tilgjengelige takvinduer. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet er taket ikke inspisert ved ferdsel på takflaten. Undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler av taket.

Deler av taktekkingen som ikke var synlige fra bakken eller gjennom takvinduer, er ikke undersøkt. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Undertak, lekter og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll. Vurderingen av disse delene er basert på alder, tilgjengelige opplysninger og eventuelle observasjoner fra loftet. Punktet må ses i sammenheng med «Takkonstruksjon/loft».

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak er av eldre dato og har forventet alders- og værrelatert slitasje.
Enkelte skiferstein har sprekker, og noen steiner ligger løst.
På grunn av begrenset innsyn er den gjenværende brukstiden for undertaket usikker.

Konsekvens: Sprukne og løse skiferstein medfører økt risiko for vanninntrenging.
Dette kan føre til skader på undertaket og underliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke blir utbedret.
Undertakets faktiske tilstand er ikke fullt ut kjent, ettersom det ikke var tilgjengelig for direkte visuell kontroll.
På grunn av alder må det påregnes at undertaket kan ha redusert gjenværende brukstid.
Eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og råteskader dersom de ikke oppdages og utbedres.

Tiltak: Sprukne skiferstein bør skiftes ut, og løse steiner bør festes av et kvalifisert takfirma. I forbindelse med arbeidet anbefales det at resten av taktekkingen, beslagene, overgangene og tilgjengelige deler av undertaket kontrolleres nærmere.
Takets tilstand bør følges opp jevnlig, særlig etter kraftig vind og nedbør. Det anbefales også en nærmere undersøkelse av undertaket fra tilgjengelig loft eller ved forsiktig åpning av konstruksjonen dersom dette er praktisk mulig.
Det er ikke påvist forhold som dokumenterer behov for full utskifting av taktekkingen eller undertaket nå. På grunn av alder og registrert slitasje må det likevel påregnes fremtidig vedlikehold og mulig utskifting. Tidspunktet for dette kan ikke fastsettes uten en mer inngående undersøkelse.

Årsak: Avvikene skyldes hovedsakelig alders- og værrelatert slitasje. Vurderingen av undertaket er basert på alder og begrenset tilgjengelighet, ikke på en direkte visuell undersøkelse.

Tilstandsrapport





TG 2 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset tegl og element pipe over yttertak (2 stk.)

Skorsteinene er kun visuelt undersøkt fra gate-/bakkenivå. Taket er ikke fysisk befart av hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler.

Beslag, plattlodd, overganger mot taktekkingen og øvrige detaljer som ikke var synlige fra inspeksjonsstedet, er ikke nærmere undersøkt. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Piper har overflateslitasje.
Konsekvens: Overflateslitasje kan føre til fuktinntrengning i mur/puss og føre til videre skader.
Tiltak: Overflatevedlikehold påregnes, plakklodd bør også i denne sammenheng skiftes.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje og manglende vedlikehold.

TG 2 Renner og nedløp

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft med takstoler og sutakbord over 1. etasje, samt tresperrer og sutakbord over 2. etasje.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risikokonstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen, samt spor etter fukt ved en pipe. Det er stedvis mangelfull lufting mot sutak.
Konsekvens: Forholdene kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader.
Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp, og luftingen mot sutak bør bedres.
Årsak: Fuktskjoldene kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens. Mangelfull lufting kan være medvirkende.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning.
Ifølge opplysninger gitt av eier ble kledningen på vestveggen ved badet skiftet i 2025 og 2026.
På den eldre delen av boligen ble sør- og østveggen renovert med ny kledning og etterisolering i 2024.

Det er kun ytterkledningen og fasadene som er kontrollert. Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i ytterveggkonstruksjonene bak kledningen, for eksempel borebilleangrep, fukt- og råteskader, mangelfull vindsperre eller isolasjon og soppvekst. Slike forhold kan ikke avdekkes uten å åpne konstruksjonene. Kontrollen er utført visuelt fra bakkeplan, med de begrensningene dette medfører. Deler av ytterveggene som ikke var synlige fra bakkeplan, er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke utelukkes at disse delene har avvik eller skader.

Vurdering av avvik:
• Eldre kledning med noe værslitasje og variabel kvalitet.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Fukt kan trekke inn i bakenliggende konstruksjoner og føre til videre skade.
Tiltak: Kledning bør videre vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er aldersrelatert.

• Enkelte kledningsbord har råteskader (gavelvegg mot vest).
Konsekvens/tiltak: Overflatevedlikehold påregnes, samt punktutskifting av kledningsbord med råte.
Årsak i dette tilfelle vurderes å ha sammenheng med elde, fuktbelastning og mangelfult vedlikehold.

• Det er dålig/liten lufting i nedre del av kledning utenfor kjøkken.
Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp tilstrekkelig. Dette kan resultere i kondens/fukt og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Luftingen bør forbedres.
Årsak i dette tilfelle er eldre byggeskikk som resulterer i mangelfull lufting.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

1. etasje: Isolerglass vinduer i trekarmer (fra 1987).
Kjeller: 1 stk. eldre koblet enkelglass vindu.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med noe slitasje. Enkelte vinduer er funksjonstrege.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer bør justeres og vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

1. etasje: 3 stk. nyere isolerglass vinduer med utvendig aluminiumsbeslag på kjøkken og vaskerom.
Ifølge opplysninger gitt av eier er alle vinduene i spisestue og kontor fra 2024.
2. etasje: Isolerglass vinduer med utvendig aluminiumsbeslag fra 2019 og 2023 + 3 stk vinduer på østveggen fra 2025, samt isolerglass vinduer med trekarmer fra 2016.

TG 3 Vinduer med skader

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer (fra 1987).

Vurdering av avvik:
• Antydning til råte i enkelte klemlister og i nedre del av karm på enkelte vinduer i stue og soverom mot front.
Konsekvens: Råte kan utvikle seg og medføre redusert funksjon og ytterligere nedbrytning.
Tiltak: Skadde klemlister bør skiftes. Noen vindu (som har råte i karm) må skiftes.
Årsak: Alders- og værrelatert slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i kjeller: Panelet lakket tredør.
Terrassedører 1. etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass, skyvedører av aluminium med isolerglass (2 stk.) og isolerglass i pvc-karmer (2 stk.).
Ytterdører 1. etasje: Malt tredør, malt tredør med glassfelt, lakket tredør.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med noe slitasje.
Konsekvens: Eldre dører kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Dørene må vedlikeholdes jevnlig. Utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Eik parkett, merbau parkett, fliser, sementfliser.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, tapet.
Himling: Malt platekledning, hvite huntonitt takplater. Integrerte lamper i stue og diverse spotlighst i tak.
Normal bruksslitasje.

2. etasje.
Gulv: Parkett, fliser på kjøkken.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, malt strie.
Himling: Hvite huntonitt takplater.

Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist noe knirk i gulv/parkett.

Konsekvens: Knirk i gulvet kan medføre redusert brukskomfort.
Tiltak: Ingen umiddelbare, knirk må vurderes nærmere av eks byggmester for å avklare årsak og forslag for eventuelle utbedringer hvis man ønsker å utbedre avviket.
Årsak i dette tilfelle er ukjent, kan være mindre ujevnheter i underlag, ufagmessig montering mm.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller.
Gulv: Linoleum belegg.
Vegger: Malte murvegger.
Himling: Panel, takbjelker, malt platekledning.

Enkel kjellerstandard.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig),

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe salt- og fuktutslag på grunnmur og kjellergulv.

Konsekvens: Fukt kan begrense bruk og lagring i kjelleren samt bidra til økt luftfuktighet.
Tiltak: God ventilasjon og kontroll av luftfuktighet anbefales. Ved ønske om tørrere kjeller må forbedret fuktsikring vurderes.
Årsak: Alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet, samt fuktpåvirkning fra grunnen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Sementfliser på gulv, tapet på vegger. Malt platekledning i tak med spotlights. Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sementfliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fall er ikke tilfredstillende iht. dagens krav.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

• Det mangler sokkelflis langs vegg.
Konsekvens: Nedre del av veggene er mer utsatt for fuktpåvirkning.
Tiltak: Sokkelflis eller annen egnet avslutning bør etableres.
Årsak: Mangelfull utførelse.

• Motfall på deler av gulvet.
Konsekvens: Motfall kan medføre at vann blir stående og ikke ledes tilfredsstillende til sluk.
Tiltak: Gulvet bør utbedres med tilfredsstillende fall mot sluk.
Årsak er mangelfull utførelse.

• Det er sprekker i de fleste sementfuger.
Konsekvens: Sprekkene kan utvikle seg og medføre ytterligere skader på fuger og fliser.
Tiltak: Sprukne fuger bør utbedres/refuges.
Årsak: Ukjent, mulig feil ved utførelse, kombinert med alders- og bruksrelatert slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er kun utstyrt med naturlig ventilasjon via en passiv ventil/spalteventil.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir utilstrekkelig og væravhengig luftutskifting. Dette medfører forlenget uttørkingstid etter dusjing og bading, noe som gir en vedvarende høy fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjoner. Over tid øker dette risikoen for mikrobiell vekst (mugg og sopp).
Anbefalt tiltak: For å sikre tilfredsstillende fuktutlufting anbefales det (hvis mulig) å etablere mekanisk avtrekk (f.eks. en fuktstyrt baderomsvifte). Det må samtidig påses at det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet for å oppnå fungerende sirkulasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, ved scanning (stender/rørscanner) fra trappegang ble det indikert en rekke rør i veggen,
derfor ble risiko vurdert som for høy til å bore i veggen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Innredet med toalett, bidé, dusjhjørne, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Avvik:
• Ikke synlig membran ved sluk/klemring.
• Skade i takplater.
• Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk.
• Sprekker i flere vegg/gulvfliser.
• Motfall utenfor dusjsone.

• Slitasje i sementfuger.
• Slitasje og sprekker i silikonfuger.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert.
• Ifølge opplysninger gitt av eier er det ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent).

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.
Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble registrert fukt/råteskade i vegg og gulv i skap bak badet/dusjsone.
Utbedres i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.
Største del av kostnad er medtatt under våtrom (kostnad under er for skifte veggfelt og gulv i gangen).

Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen,
men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Konsekvens/tiltak: Veggfelt må skiftes, og gulv i gangen.
Årsak: Lekkasje fra bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD NR. 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Huntonitt hvite takplater. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Innredet med dusjhjørne, søyle servant med overhengende speil og belysning.

Avvik:
• Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk.
• Sprekker i gulvfliser.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert.
• Ifølge opplysninger gitt av eier er det ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent).

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.
Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD NR. 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktsøk i vegg er ikke utført da eier ikke ønsket dette.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at det kan være skjulte skader i vegger/gulv på et bad av denne alder og med beskrevne avvik.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.

1. ETASJE > ROM MED "ISBAD BASSENG"

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rom med "is-bad basseng". Keramiske fliser på gulv/vegger. Huntonitt hvite takplater. Avtrekkventil.
Innredet med nedfelt "basseng"

Avvik:
• Eldre overflater.
• Ikke membran.
• Deler av vegger har umalte gipsplater.
• Ifølge opplysninger gitt av eier er det ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent).

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.
Norsk Standard (som skal benyttes som valg/kriterier av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom
som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > ROM MED "ISBAD BASSENG"

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette er praktisk umulig (basseng del ligger under bakkenivå). Våtrommet har tilstandsgrad TG 3 og uansett rehabiliteres.

1. ETASJE > BOBLEKAR ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rom med boblekar (vegg i vegg med hoved soverom): Keramiske fliser på gulv og vegger, med ubehandlet gipsplate på én vegg. Avtrekkventil.

Avvik:
• Sprekk i gulvfliser.
• Ikke membran på gulv/vegger.
• Ifølge opplysninger gitt av eier er det ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent).
• Skader på takplater.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.
Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som
er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BOBLEKAR ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er praktisk mulig/ hensynsmessig (nedfelt boblekar). Våtrommet har tilstandsgrad TG 3 og må rehabiliteres.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, servant med møblement, speil og belysning. Elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende iht. dagens krav.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Tettesjiktet er over 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved/mot døråpning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, servant med møblement, speil og belysning.
Elektrisk håndkletørker.

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

Konsekvens: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av kvalifisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi konstruksjonen bak dusjsonen var tilgjengelig for kontroll
gjennom en eksisterende inspeksjonsluke. Hulltaking ble derfor vurdert som unødvendig.

Det ble dog utført fuktmåling på tilgjengelig sted i konstruksjonen bak dusjsonen.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn på fuktskade på kontrolltidspunktet.

Kontrollen og måleresultatet gjelder kun det aktuelle stedet som var tilgjengelig gjennom inspeksjonsluken. Undersøkelsen er en stikkprøve av et begrenset område. Tilstanden bak øvrige veggflater og andre skjulte deler av våtrommet er ikke undersøkt og er derfor ukjent. Det kan ikke utelukkes at det finnes fukt, skader eller avvik i deler av konstruksjonen som ikke var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgraden for våtrommet er fastsatt på grunnlag av en samlet vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og øvrige registrerte forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med "stål" overflate (stål plate). Stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovner (2 stk.), platetopp med induksjon, ventilator nedfelt i benkeplate og oppvaskmaskin. Kjøle-/fryseskap i børstet stål. Spotlights i tak.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss og sprekker i de fleste fuger mellom sement flisene på kjøkkengulvet.

Årsak/Vurdering: Sprekkdannelser i fuger skyldes vanligvis bevegelser eller svikt i underlaget. Dette kan oppstå dersom undergulvet (f.eks. sponplater eller bjelkelag) har for stor nedbøyning, eller hvis det har vært krymping/bevegelser i materialene etter oppføring. Det kan ikke utelukkes at flisene kan løsne over tid dersom bevegelsene fortsetter.

Konsekvens: Estetisk avvik. Det er økt risiko for at fukt og smuss trenger ned i konstruksjonen under rengjøring, selv om kjøkkenet ikke defineres som et våtrom. Ved bom (hulrom) under flisene er det fare for at flisene sprekker ved belastning.

Tiltak/Anbefaling: For å utbedre avviket må fugene skrapes rene og fuges på nytt, fortrinnsvis med en mer fleksibel fugemasse hvis underlaget er ustabilt. Det anbefales å foreta en kontroll av om det er heftsvikt ("bom") under flisene (at flisene har løsnet fra limet). Dersom det er betydelig svikt i undergulvet, må konstruksjonen stives av før eventuell ny flislegging.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater, sanitærutstyr og avtrekk

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Innredet med toalett og søyle servant.

Vurdering av avvik:
• Eldre overflater med bruksslitasje og sprekker i gulvfliser/fuger.
Konsekvens: Overflatene har redusert funksjonelt og estetisk nivå.
Tiltak: Oppgradering må påregnes.
Årsak: Alders- og bruksrelatert slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu, fra før år 2000.
Betonggulv med trelemmer. Panelede vegger, himling og benker.
Innredet med "Helo badstueovn".
Badstuen har direkte adkomst til bad og rom med isbad.

Vurdering av avvik:
• Eldre overflater. Det er ikke membran på gulvet.
Konsekvens: Manglende membran gir redusert beskyttelse mot fukt- og vannbelastning.
Tiltak: Oppgradering må påregnes.
Årsak: Alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber og delvis av plast.
Deler av 1. etasje har rør i rør system med fordeleskap i bod.
Stoppekran er plassert i gang i kjeller og i bod 1. etasje.
Det er installert vann stopper i kj-etg.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

• Fordelerskap for rør-i-rør mangler drenering, og rommet har ikke sluk.
Konsekvens: Ved lekkasje kan vann ikke ledes sikkert bort og medføre vannskade.
Tiltak: Tilfredsstillende lekkasjesikring bør etableres.
Årsak: Manglende lekkasjeavledning fra fordelerskap.

• Irr på vannrør ved stoppekran.
Konsekvens: Kan medføre videre korrosjon.
Tiltak: Kontrolleres og utbedres ved behov.
Årsak: Fuktpåvirkning.

• Mangelfull ferdigstillelse av rør-i-rør-system. Det er registrert manglende endemuffer på varerør ved forgreininger på kjøkken 2. etasje.
Konsekvens: Dersom det oppstår en lekkasje på det indre medierøret, vil ikke varerøret fungere som en lukket barriere. Lekkasjevannet vil kunne renne ut i kjøkkeninnredningen eller vegg-/gulvkonstruksjonen i stedet for å bli ledet kontrollert til fordelerskap/sluk. Dette medfører økt risiko for uoppdagede fuktskader.
Tiltak: Endemuffer må ettermonteres. Varerørene må avsluttes korrekt med tette muffer i henhold til systemets monteringsanvisning for å gjenopprette lekkasjesikkerheten.
Årsak: Ufullstendig rørleggerarbeid ved installasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast og dels støpejern.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger, samt Villavent.

Vurdering av avvik:
• Mangelfull ventilasjon i kjeller og noen rom.
Konsekvens: Oppholdsrom som mangler ventilasjon gir dårlig luft med høyt CO2-nivå og fare for økt luft fuktighet. Kan føre til helseplager som hodepine og tretthet, videre fare for mugg ect.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

287 L varmtvannstank er plassert i bod.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang (kjeller).
Sikringsskap med automatsikringer og noen skrusikringer plassert i bod 1. etasje.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ukjent.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = 1 stk. nytt sikringsskap fra 2025.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Fast/egnet strømtilkobling til varmtvannsbereder bør etableres av elektriker.
Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel): § 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Tilstandsrapport

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Utvendige trapper (ved inngangsparti, utenfor kjøkkenkrok og til kjeller) mangler rekkverk og tilfredsstiller ikke dagens krav for rekkverk.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Innvendige trapper til kjeller og mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyder er lavere enn dagens krav, og trappene har lav ganghøyde. Begge trapper har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav. Kjellertrappen har i tillegg åpninger mellom trinn som er større enn dagens krav
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav. Lav trapp kan være upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø: Takhøyde i u-etasje er på ca. 192 - 200 cm, takhøyde i 1. etasje er på ca. 237 (stue) - 240 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate): Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen vesentlige tiltak. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

Innvendig miljø (komfyrvakt). Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet 1. etasje.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt:
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Dreneringsplast ved hjørne bak kjøkken er mangelfullt festet.
Konsekvens: Alder og mangelfull utførelse kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.
Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Dreneringsplasten bør festes/utbedres. Utskifting av dreneringen må påregnes over tid.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og mangelfull innfesting av dreneringsplast. Øvrig utførelse av fuktsikringen er ikke kjent.

• Det er registrert noe fuktighet på innvendige mur-/gulvflater i u-etasjen.
Konsekvens: Fuktbelastning kan over tid medføre skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.
Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes over tid.
Årsak: Alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet, med begrenset fuktsikring mot grunn.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein, pusset/kalket utvendig og dels gråstein.
Ringmur av betong på tilbygg.

Generelt:
I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktvandring i grunnmur og kjellergulv i.o.m datidens byggeskikk.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

• Det er utvendig trapp ned til inngang i kjelleretasje, med sluk/drenering i rapo.
Konsekvens: Nedsenket rapo har risiko for vannansamling ved store nedbørsmengder, selv ved dren i rapoet. Tilstopping av dren (løv/smuss ect) kan medføre vanninntrengning ved dør til u-etasje.
Tiltak: Dren bør rengjøres jevnlig for å hindre tilstopping av smuss, løv og blader.
Årsak er risiko utsatt konstruksjon fra byggeår.

BYGNING NR. 2



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard
Bygning med garasje, diverse boder og leilighet i 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med skifer.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak er av eldre dato og har forventet alders- og værrelatert slitasje.
Det er registrert noe mose på taktekkingen.
Undertaket var ikke tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll, og vurderingen er derfor hovedsakelig basert på alder og tilgjengelige opplysninger.

Konsekvens: Alder og slitasje medfører usikkerhet knyttet til taktekkingens og undertakets gjenværende brukstid.
Risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner øker normalt etter hvert som materialene blir eldre.
Mose holder på fuktighet og kan redusere uttørkingen av taktekkingen. Over tid kan dette bidra til frostskader
og annen nedbrytning av taksteinene. Løs mose kan også føres ned i takrennene og redusere vannavrenningen.
Det er ikke påvist forhold som dokumenterer at undertaket har sviktet, men den fremtidige funksjonen er usikker på grunn av alder og begrenset innsyn.

Tiltak: Mosen bør fjernes med en skånsom metode som ikke skader taktekkingen. Takrenner og nedløp bør samtidig kontrolleres og rengjøres ved behov.
Takets tilstand bør følges opp jevnlig, særlig etter kraftig vind, nedbør og frostperioder. Det anbefales en nærmere kontroll av taktekkingen, beslagene, overgangene og tilgjengelige deler av undertaket utført av et kvalifisert takfirma.
Det er ikke påvist forhold som dokumenterer behov for full utskifting nå. På grunn av alder og registrert slitasje må det likevel påregnes fremtidig vedlikehold og mulig utskifting av taktekkingen og undertaket. Tidspunktet kan ikke fastsettes uten en mer inngående undersøkelse.

Årsak: Avvikene skyldes hovedsakelig alder samt fukt- og værpåvirkning. Vurderingen av undertaket er i hovedsak aldersbasert dersom det ikke har vært tilgjengelig for direkte visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Renner og nedløp

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når renner og nedløp begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer og drypp.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft over 1. etasje og 2. etasje. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.

Mrk: Ikke hele blindloftet i 2. etasje er tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst.
Tilstand for deler av loft som ikke er tilgjengelig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risikokonstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen.
Konsekvens: Fuktskjoldene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og fører til usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Tilstanden bør følges opp med hensyn til registrerte fuktmerker. Ved tegn til videre fuktpåvirkning bør årsak og omfang undersøkes av typisk byggmesterfirma.
Årsak: Fuktskjolder kan skyldes mindre lekkasjer utenfra eller kondens som følge av luftlekkasjer fra underliggende rom. Selv om skjoldene fremstår tørre ved befaring, kan det ikke utelukkes fukt- eller kondensproblematikk ved lave utetemperaturer.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledningen og fasadene som er kontrollert. Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i ytterveggkonstruksjonene bak kledningen, for eksempel borebilleangrep, fukt- og råteskader, mangelfull vindsperre eller isolasjon og soppvekst. Slike forhold kan ikke avdekkes uten å åpne konstruksjonene. Kontrollen er utført visuelt fra bakkeplan, med de begrensningene dette medfører. Deler av ytterveggene som ikke var synlige fra bakkeplan, er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke utelukkes at disse delene har avvik eller skader.

Vurdering av avvik:

• Eldre kledning med noe variabel kvalitet/slitasje.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Fukt kan trekke inn i bakenliggende konstruksjoner og føre til videre skade.
Tiltak: Kledning bør videre vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er aldersrelatert.

• Kledningen har mangelfull lufting mot terreng og ligger stedvis tilnærmet eller direkte mot asfalt.
Konsekvens: Kan medføre redusert lufting og økt fuktbelastning med risiko for råteskader.
Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig avstand og lufting mellom kledning og terreng/asfalt.
Årsak: Mangelfull avstand mellom kledning og terreng.

• Råte i nedre trinn på utvendig trapp. Asfalt er ført direkte mot tresøyler.
Konsekvens: Råte kan svekke trappens bæreevne og medføre økt risiko for personskade.
Tiltak: Råteskadet treverk bør skiftes, og tresøyler bør sikres mot direkte kontakt med asfalt.

TG 3 Vinduer 1. etasje

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har stor slitasje og råte i karm.
Konsekvens: Råteskader medfører redusert tetthet og risiko for trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade. Tiltak: Vinduer må skiftes.
Årsak er alder, dårlig vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer 2. etasje

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med noe slitasje. Flere vinduer er funksjonstrege.
Konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Vinduer bør justeres og vedlikeholdes jevnlig, utskifting nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører 1. etasje: 2 stk. formpresset huntonitt dørblad.
Ytterdør 2. etasje: Formpresset huntonitt dørblad.

Vurdering av avvik:
• Dører med noe utvendig slitasje og antydning til svelling i nedre del.
Konsekvens: Fuktpåvirkning kan medføre videre svelling og nedbrytning.
Tiltak: Vedlikehold og overflatebehandling anbefales. Utskifting må påregnes over tid.
Årsak er alders- og bruksrelatert slitasje.

TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør 2. etasje: Skyvedør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Dør med slitasje og råteskade i terskel og karm.
Konsekvens/tiltak: Dør må skiftes.
Årsak: Alder, manglende vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på 4 m² tekket med sink under terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år.
Konsekvens: Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon, og det påregnes økt risiko for redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting, uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Tettesjiktets funksjon bør følges opp over tid. Ved tegn til svikt må utbedring eller utskifting påregnes. Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Betong gulv, linoleum belegg.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

2. etasje.
Gulv: Laminat, parkett.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Huntonitt hvite takplater.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt iht. forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

TG 2 Garasje del 1. etasje

Beskrivelse

Betong gulv, malt platekledning på vegger og tak.
4 stk. aluminum garasjeporter. Isolerglass vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er noen riss/sprekker i betonggulvet.
Konsekvens: Sprekkene kan utvikle seg over tid.
Tiltak: Forholdet bør følges med på og utbedres ved behov.
Årsaken er ikke nærmere kjent. Kan skyldes bevegelser i underlaget.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler i gulv.
Keramiske fliser på vegger dusjsone, baderomspanel på resterende vegger. Malt platekledning i tak. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Avvik:
• Slitasje og fuktmerker i taklist/himling i dusjsone.
• Ikke tilfredsstillende fall til sluk.
• Terskel dusjnisje er høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje i rommet da vann ikke vil kunne gå til sluk.
• Slitasje i silikonfuger.
• Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.

Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom som
er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst fra soverom, da garderobeskapene var fulle.
Våtrommet har tilstandsgrad "TG:3" og må uansett total rehabiliteres.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.
Normal bruksslitasje.

Åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i 1. etasje, samt ventiler i yttervegger + Villavent i 2. etasje.

TG 1 Varmesentral (varmepumpe)

Beskrivelse

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Siste service opplyst utført i 2025.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder og service historikk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert i bod.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

To sikringsskap med automatsikringer, ett plassert i gang i 1. etasje og ett i entré i 2. etasje.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ukjent.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Ukjent.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Ukjent.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ukjent.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branncelle og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Tilstandsrapport

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.
Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.
Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Utvendig trapp til 2. etasje mangler håndløper, og rekkverket er lavere enn dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen ligger over terreng og har ikke inntilfylt grunnmur. Det er antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Merk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av såle og ringmuren lik dagens krav/ standard for fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot såle/ ringmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon).

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende terrengfall fra ringmur ved gavlvegg.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Konsekvens: Kan føre til fuktpåvirkning av mur/bygning.
Tiltak: Terreng bør planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.
Årsak: Mangelfull utførelse av overflate/ fallforhold.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard
Naust.

Tilleggsbygninger som naust er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

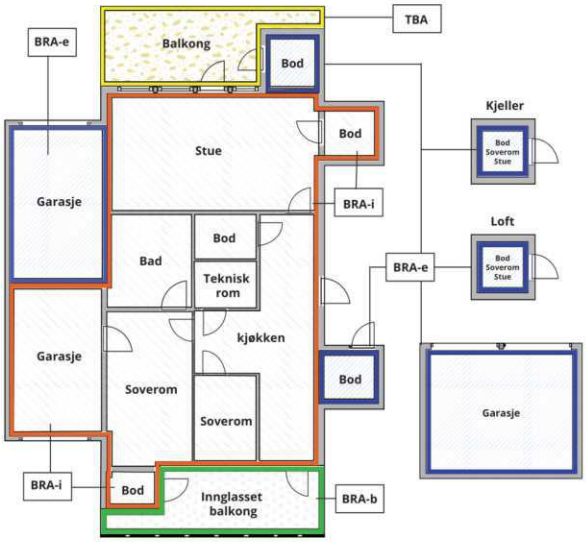
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	46			46	
1. etasje	306			306	
2. etasje	51			51	
SUM	**403**				
SUM BRA	**403**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapp/gang, kjellerrom, bod og bod/kjøkken		
1. etasje	Entré/trapp, spisestue, kontor/soverom, vaskerom, kjøkken, spisekrok, stue, hoved entré, gang, bod, 2 stk. soverom, bad, bad nr. 2, toalettrom, badstue, rom med "isbad basseng", boblekar rom, gang, utgang til hage fra flere rom. terrassedekke i front		
2. etasje	Trapp/gang, 2 stk. soverom, kjøkken, bad		

Kommentar

Arealer pr rom:

Kjeller.
- Trapp/gang 14,40 m²
- Kjellerrom 20,40 m²
- Bod 3,10 m²
- Kjøkken/bod 3,50 m²

1. etasje.
- Entre/trapp 10,40 m²
- Spisestue 31,60 m²
- Kontor/soverom 11,20 m²
- Vaskerom 9,00 m²
- Kjøkken 14,30 m²
- Spisekrok 19,00 m²
- Stue 86,50 m²
- Hoved entre 12,00 m²
- Gang 8,00 m²
- Bad 1,90 m²
- Soverom 16,60 m²
- Bad 5,90 m²
- Toalettrom 2,70 m²
- Badstue 5,00 m²
- Isbad 5,00 m²
- Boblekar 11,20 m²
- Soverom 23,00 m²
- Gang 7,10 m²
- Bad 13,60 m²

2. etasje.
- Trapp/gang 6,80 m²
- Soverom 15,40 m²
- Soverom 17,10 m²
- Kjøkken 3,20 m²
- Bad 6,80 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Bygning nr. 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		123		123	
2. etasje	64			64	4
SUM	**64**	**123**			**4**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje (4 stk. plasser), gang, bod, redskapsbod, trapp til hems/lagringsloft (ikke målbart areal)	
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, utgang til altan på 4 m² fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje.
• Garasje (4 stk. plasser/porter) 68,10 m²
• Gang 2,70 m²
• Bod 9,90 m²
• Redskapsbod 40,90 m²

Trapp til hems/lagringsloft. Arealet er ikke måleverdig, men har en gulvflate på ca. 37 m² uavhengig av målereglene.

2. etasje.
• Entre 5,60 m²
• Bad/vaskerom 5,70 m²
• Kjøkken/stue 40,30 m²
• Soverom 11,30 m²

• Altan på 4,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
Loft		14		14	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust (16 m²) med bod (7 m²)	
Loft		Naustloft	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Katharina Mowinckel og Knut Alfred Thorenfeldt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	127	3		0	11614.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skareveien 49

Hjemmelshaver
Mowinckel Katharina, Thorenfeldt Knut Alfred

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	127	4	0	0	11947.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skareveien 51

Hjemmelshaver
Mowinckel Katharina, Thorenfeldt Knut Alfred

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	127	30	0	0	243.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Mowinckel Katharina, Thorenfeldt Knut Alfred

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	127	31	0	0	163.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Mowinckel Katharina, Thorenfeldt Knut Alfred

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	19.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	24.09.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.
3	28.09.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260466
Addresse	Skareveien 49		
Postnr.	5174	Sted	MATHOPEN
Selgers navn	Katharina Mowinckel		
Selgers navn	Knut Alfred Thorenfeldt		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1765968

Våtrom

Initialer selger:
K M
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i fliser.Lekkasje fra dusj i hoved bad 1 etg (avdekket ved tilstandsrapport sept 2026)

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:

legging av rør og tilkobling .

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

fliselegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

JP Byggteam AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vi husker ikke om sluk også ble skiftet

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

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

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

Legging av varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Urheim.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

nye rør kjøkken vaskerom,

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

skifte og utbedre sutak, legge ny shingel, nye sløyser, mønebeslag, pipekrag, renner , vannbord, skifte ødelagt skifer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

skifer lagt på tak over kjøkken

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:

anbud og faktura

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

sprekker i fuger mellom fliser på kjøkken

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 faglært, og av hvem:

3 vinduer skiftet i stue3 vinduer 2 etg11 vinduer 1 etg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

3 vinduer 2 etg1 vindu 1 etg

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:

faktura

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye sikringer i skap i kjeller i eldre del av huset i 2025. Nye varmekabler i stue og inngangsparti, nye kontakter, støpsler, brytere i 2019. Nye varmekabler i kjøkken, vaskerom, spisekrok kjøkken 2017.

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:

Initialer selger:
K M
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kvassheim / Urheim

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:

Det ble installert luft-luft varmepumpe i 2023. Installasjonen viste seg dessverre ikke å være utført på riktig måte. Etter mye frem og tilbake ble anlegget demontert og huset satt tilbake slik det var tidligere, i 2025.Leilighet ny varmepumpe 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:

Kvitteringer fra Ac Senteret, Enkon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Leilighet over garasje

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

godkjent som bygg for overnatting

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Målt i 2014 - målt til under faregrense av Statens Strålevern. Bolig er radongodkjent av NRRG AS . Radonsertifikat fra 2014 foreligger

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

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

Nye garasjeporter i 2017

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kvittering fra montør

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se offentlige dok

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

Beskrivelse:

Huset ligger under inn og utflygningstrase til Flesland

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

Beskrivelse:

Vanlig vedlikehold som utskifting av kledningStøpt badetrapp i sementVedlikeholdsmalingLegging av skifersten på tak kjøkken (sutak og shingel lagt av fagfolk)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst avtale om vei og vann

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Initialer selger:
K M
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

Signert av *Katharina Mowinckel*

Signert av *Knut Alfred Thorenfeldt*

Initialer selger:
K M
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skareveien 49, 5174 MATHOPEN**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354265**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9468072**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **660,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **467,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **176,98**

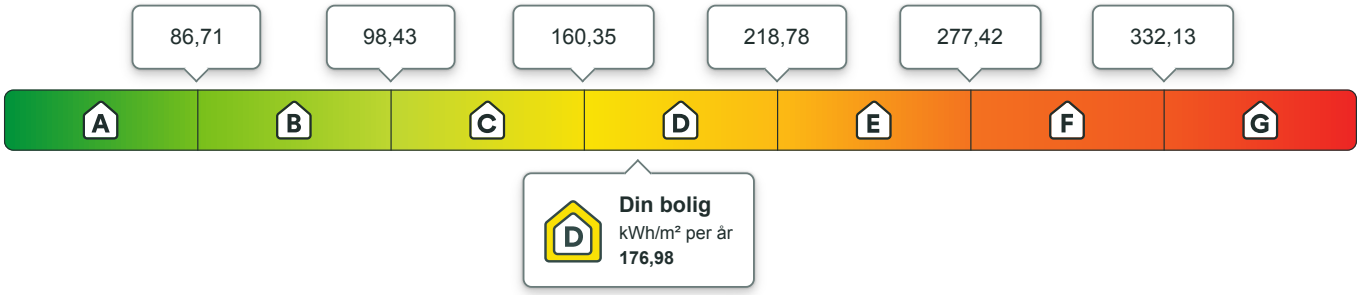
Skareveien 49, 5174 MATHOPEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
83 372,17	**170,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skareveien 49, 5174 MATHOPEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skareveien 49, 5174 MATHOPEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Skareveien 49

Nabolaget Hilleren/Mathopen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mathopen skole (1-7 kl.) 322 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	8 min 4.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min 7.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skare Linje 42, 43, 49	10 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 13.4 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Skårungen barnehage (0-5 år) 38 barn	20 min 1.7 km
Mathopen barnehage (1-5 år) 67 barn	22 min 1.8 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mathopen	10 min
Kiwi Hilleren	21 min

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

VARER/TJENESTER

Vestkanten Storsenter	9 min
Boots apotek Loddefjord	9 min
Vestkanten Vinmonopol	9 min

SPORT

Skarehaugane ballplass grus	11 min
Mathopen idrettshall, MIL Hallen	15 min
MOVA Mathopen	11 min
SATS Vestkanten	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 127/4/0/0
Utlistet 15. september 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
6471684988	Grunneiendom	0	Ja	6 266,1 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	Ja
6471684987	Grunneiendom	0	Nei	4 405,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	Ja
262296376	Grunneiendom	0	Nei	1 275,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
40320000	30	LAKSEVÅG. SKARE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1966		36,9 %
40320000	30	LAKSEVÅG. SKARE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1966		2,3 %
40320000	30	LAKSEVÅG. SKARE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1966		0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40325200	31	LAKSEVÅG. GNR 127 BNR 1 MFL., SKARE		06.01.1984
40325101	31	LAKSEVÅG. GNR 27, SKARE, PARSELL 7		26.06.1984

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	60,7 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	38,0 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	1,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	87,3 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	86,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
127/428	9432396-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.07.2026	202600287
127/428	9432396-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.07.2026	202600287

Andre opplysninger

Skrevet ut 15. september 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: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 127/4/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Skareveien 51

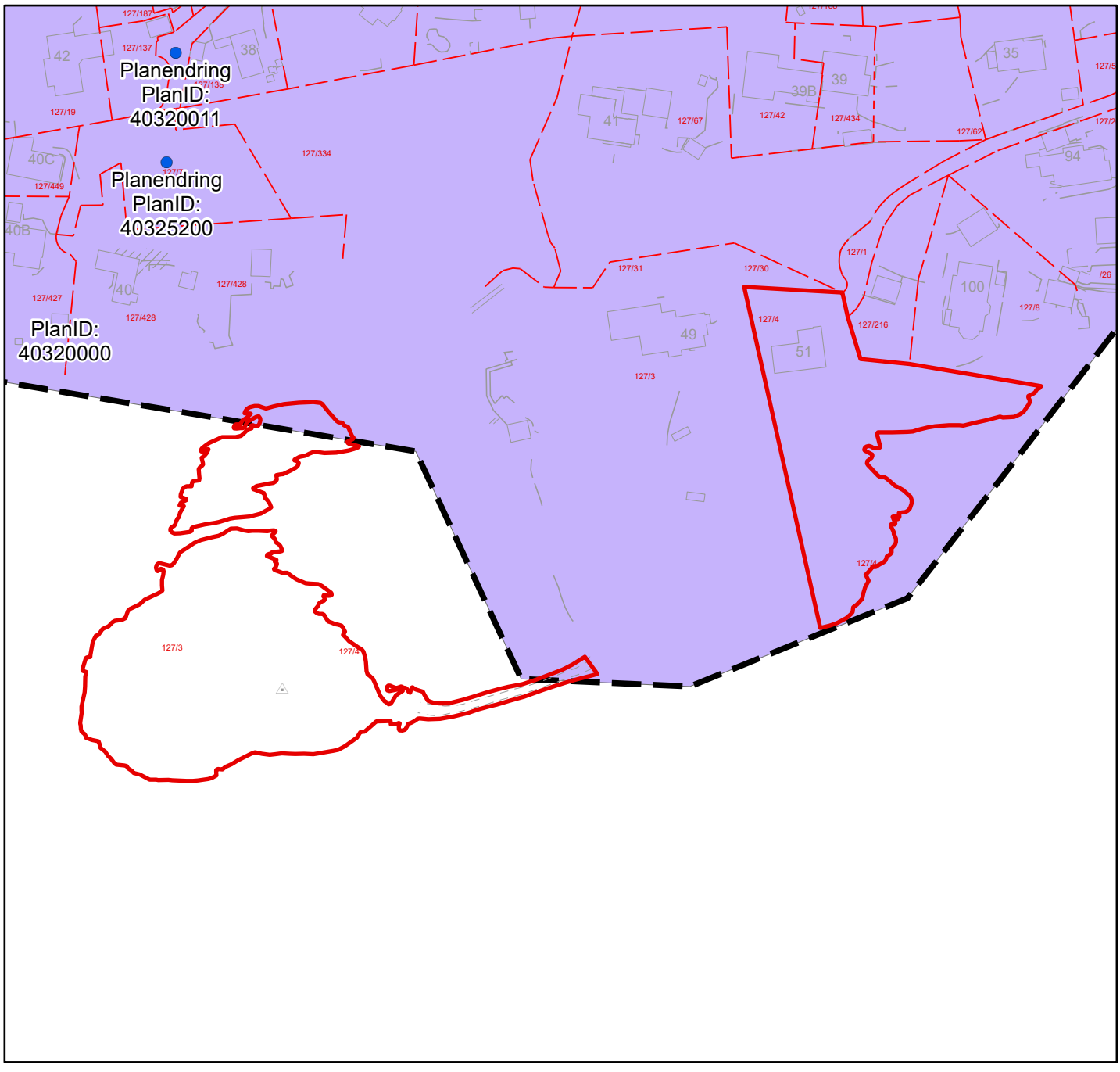
N

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): 40320000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

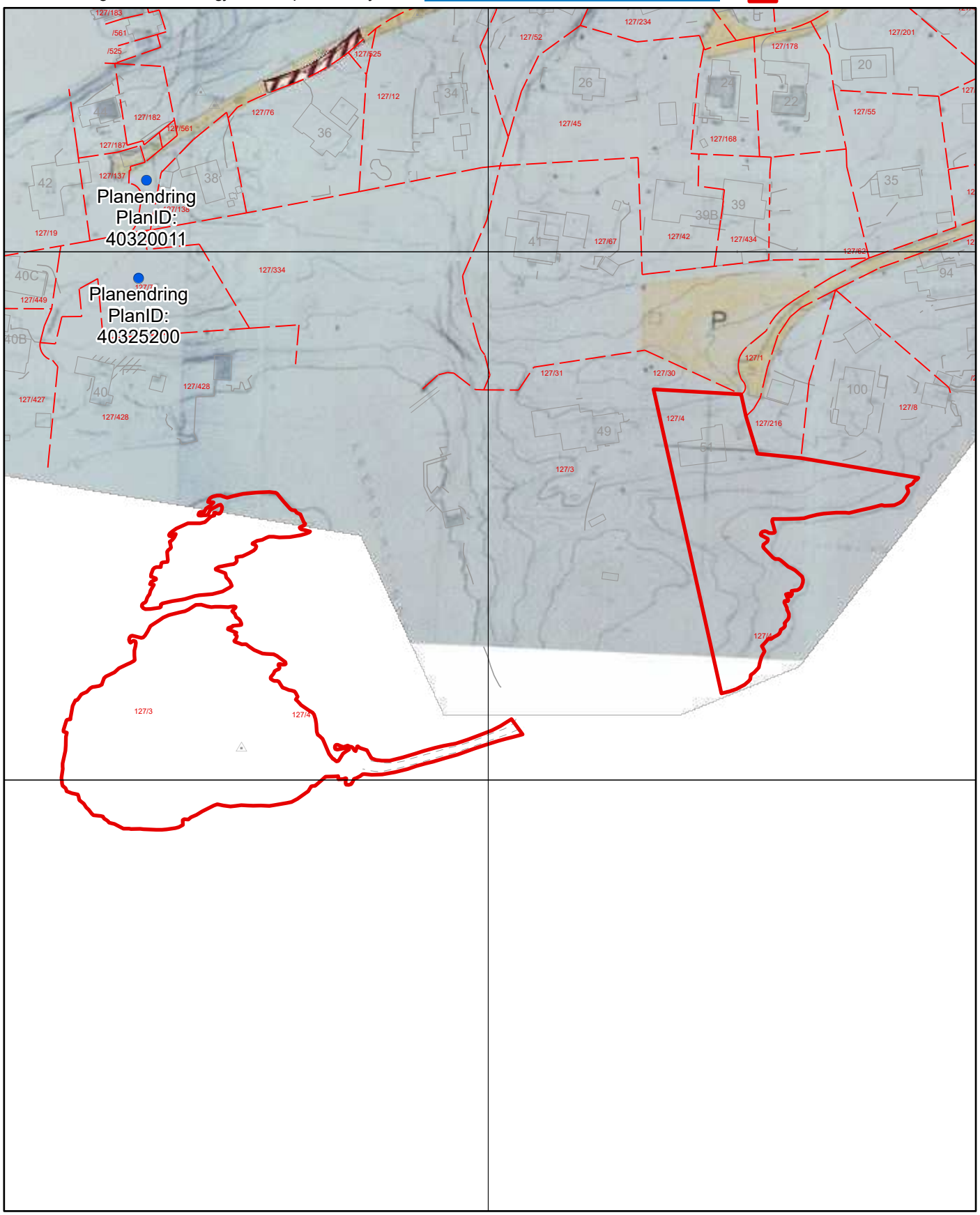
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 127/4/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Skareveien 51

PlanID(er): 40320000

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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARE, GR.NR. 27, BR.NR 1

M = 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG,

OFF. KJØREAREAL

OFF. GANGAREAL

BEGRENSNING

FRIAREALER

UBEBYGGELIGE AREALER

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

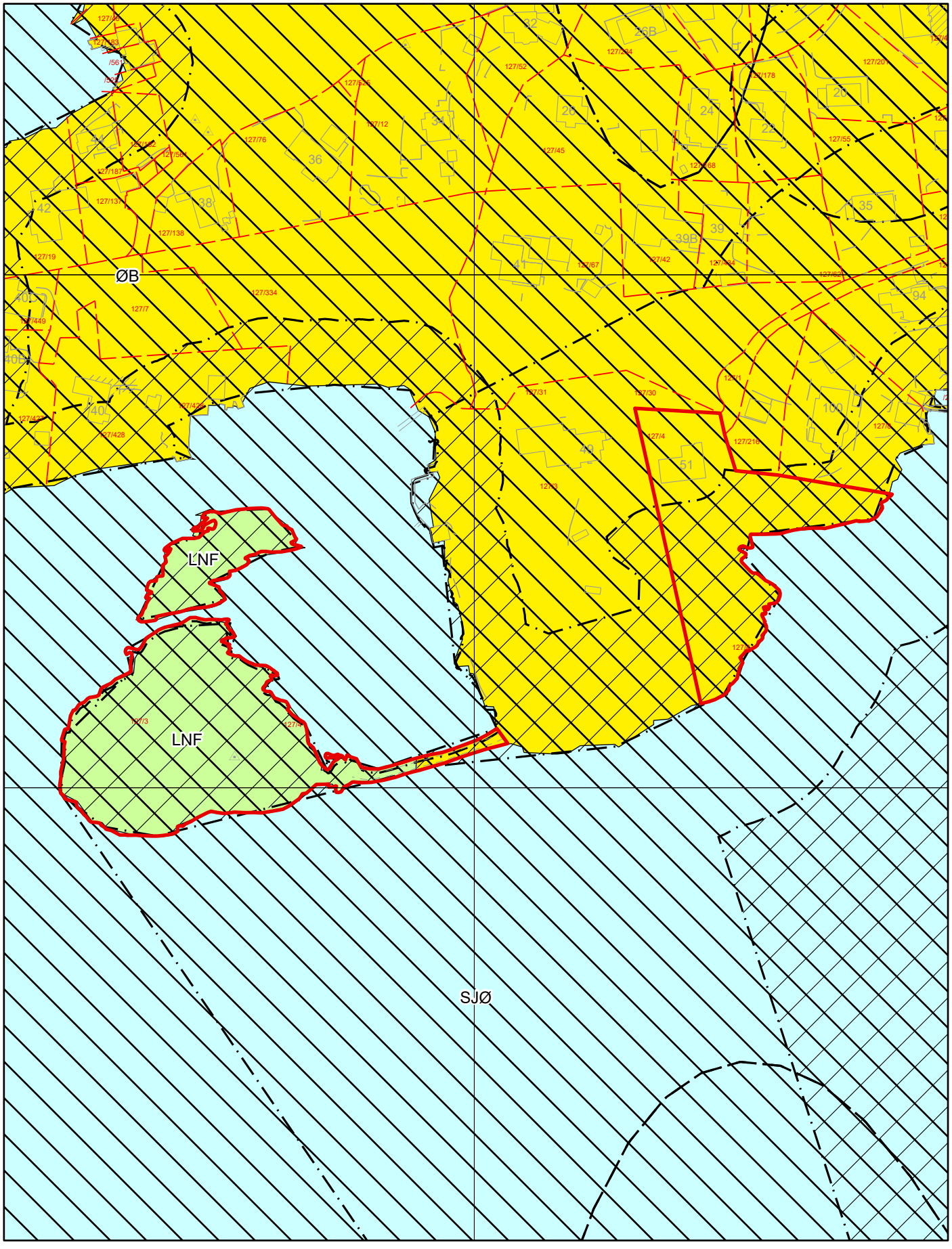
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 15.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 127/4/0/0
Adresse: Skareveien 51

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Sikringsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 127/3/0/0
Utlistet 15. september 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
260337370	Grunneiendom	0	Ja	11 614,5 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	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
40320000	30	LAKSEVÅG. SKARE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1966		99,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,3 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	1,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	60,3 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	98,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

Andre opplysninger

Skrevet ut 15. september 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: 127/3/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Skareveien 49

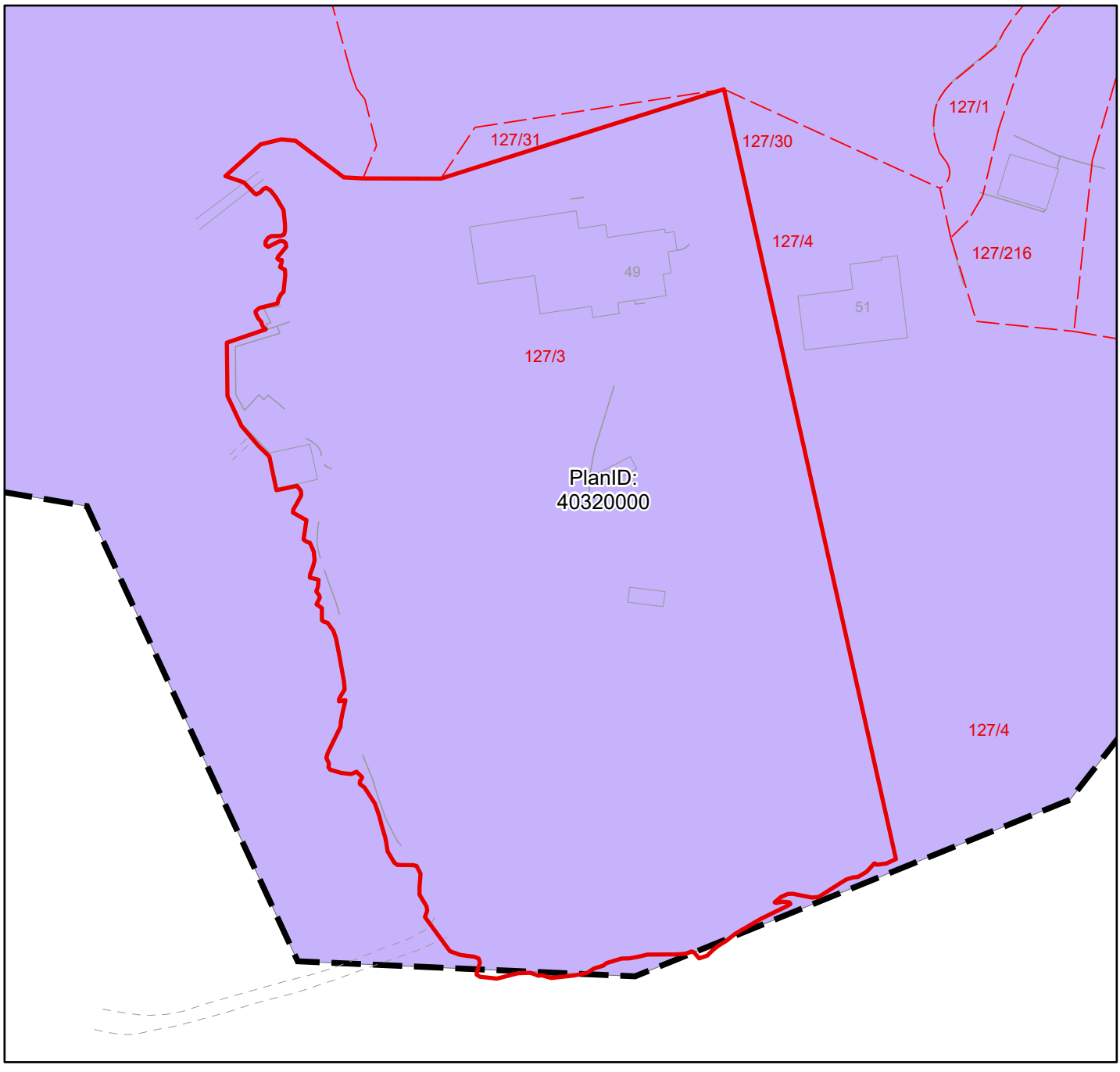
N

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): 40320000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

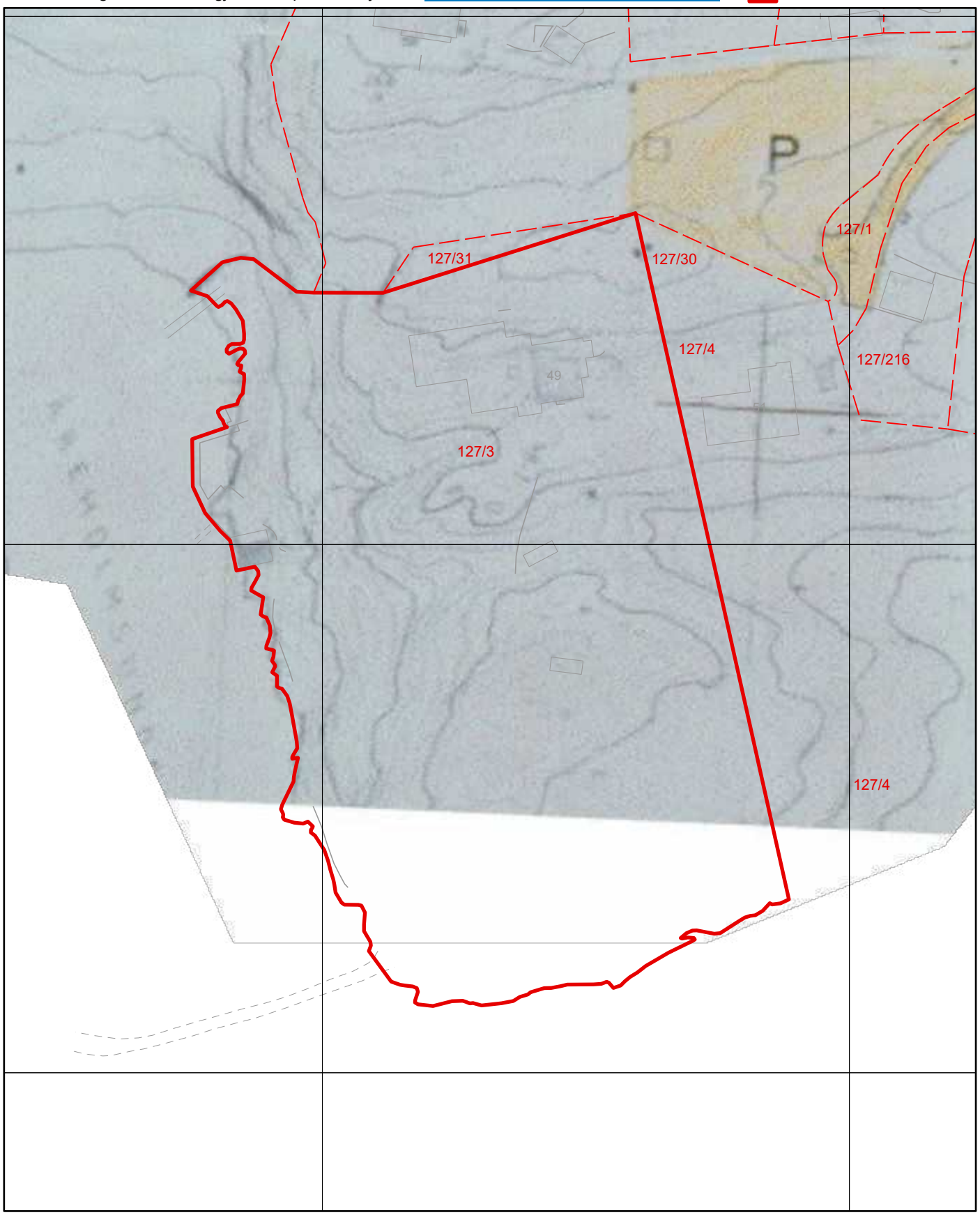
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 127/3/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Skareveien 49

N

PlanID(er): 40320000

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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARE, GR.NR. 27, BR.NR 1

M = 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG,

OFF. KJØREAREAL

OFF. GANGAREAL

BEGRENSNING

FRIAREALER

UBEBYGGELIGE AREALER

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

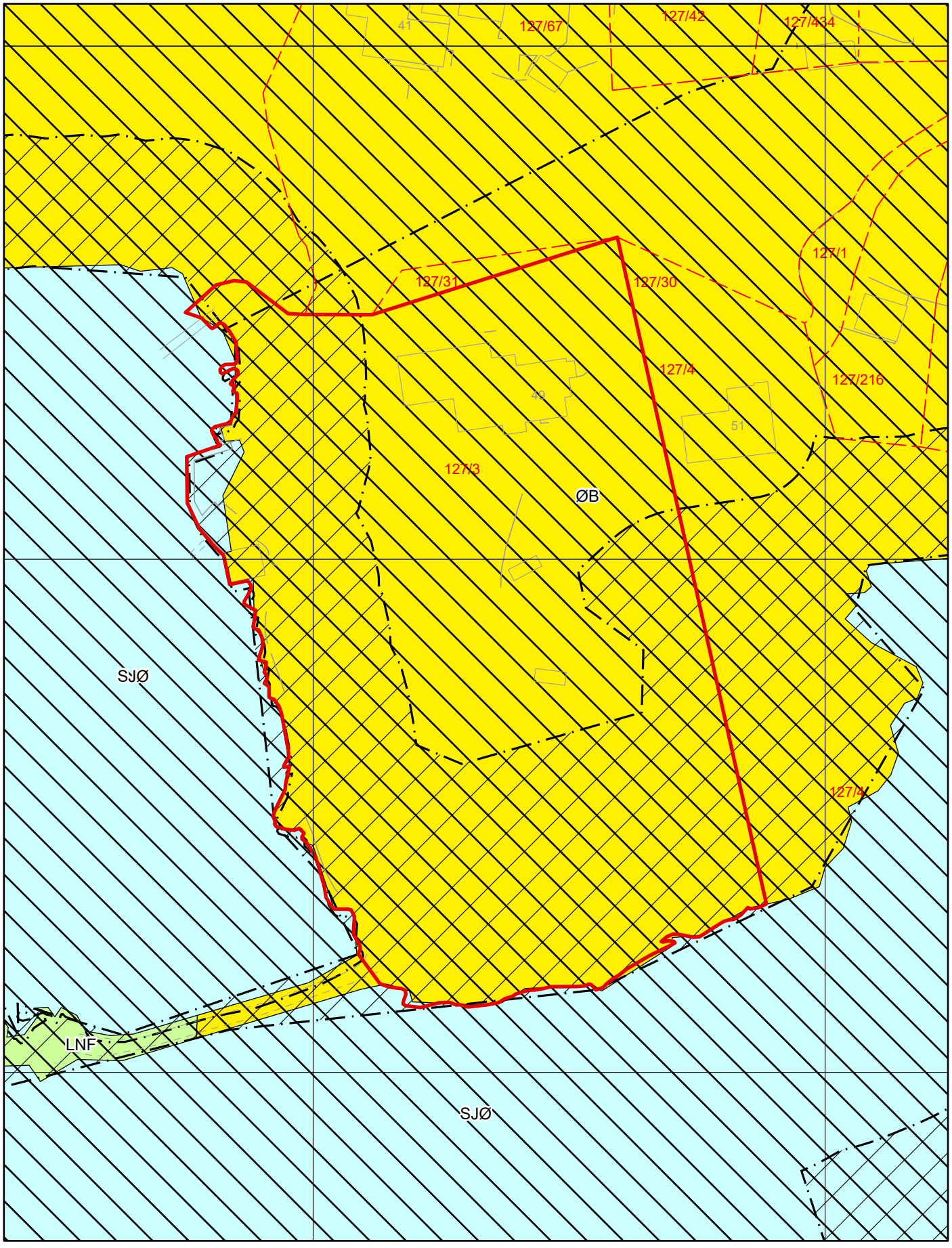
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 127/3/0/0
Adresse: Skareveien 49

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Sikringsone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

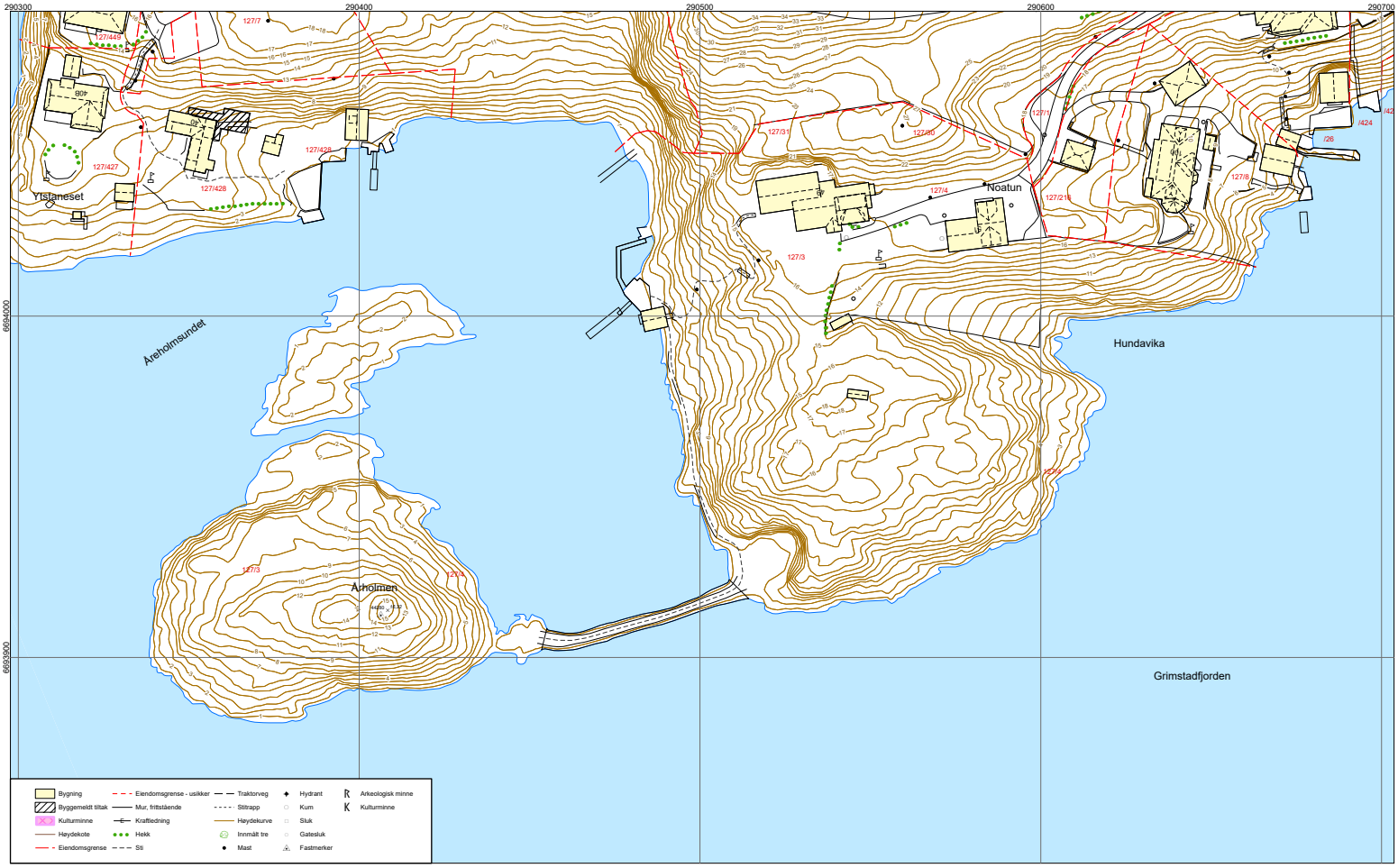
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 000
Dato: 15.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 127/4/0/0
Adresse: Skareveien 51

N



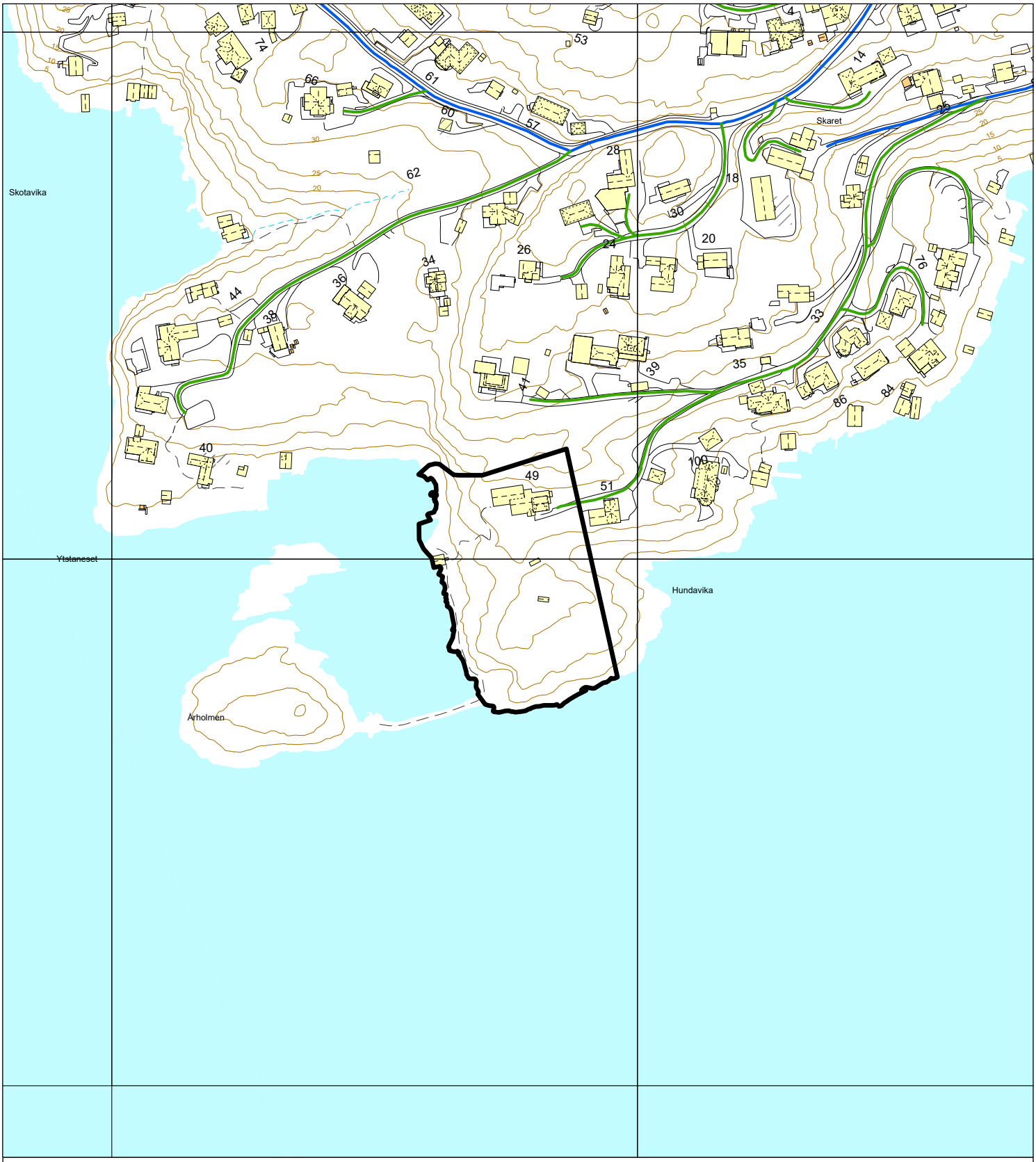
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 127/3/0/0
Adresse: Skareveien 49

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr: 469605 Tinglyst: 04.05.2017
STATENS KARTVERK

Undertegnede eier av gnr. 127 bnr.3, 127 bnr.8, 127 bnr.26, 127 bnr.424, og 127 bnr 422 gir herved eier av gnr. 127 bnr. 67 rett til å knytte seg til vår private vannledning med 1 boenhet, under forutsetning det ikke medføre vesentlig trykkfall for eksisterende eiere.

Eier av gnr. 127 bnr. 1 gir herved eier av gnr. 127 bnr. 67 rett til å legge/ ha liggende vannledning og spillvannsledning over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.

Eierne av gnr. 127 bnr. 67 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

Hele den fellesledningen for vann som eiendommen er tilknyttet

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 127 bnr. 67, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den 18/4-2017

Eier av gnr. 127 bnr. 3
Katharina Mowinckel
Knut Alfred Thorenfeldt
Fødsels- og persnr/org.nr
030972-
090568-

Eier av gnr. 127 bnr. 8
Mette Lise Jansen Coulter
Fødsels- og persnr/org.nr
280865

Eier av gnr. 127 bnr.26
Gunnar Heggernes
Fødsels- og persnr/org.nr
031242-

EIER AV Gnr 127 Bnr 67
GILLIAN RASMUSSEN 300766
CLAUS GAD RASMUSSEN 080269

Eier av gnr.127 bnr. 422
Bjørn E Kolbeinsvik
Fødsels- og persnr/org.nr
230749-

Eier av gnr.127 bnr. 424
Steinar Martin Mjelde
Fødsels- og persnr/org.nr
081144-

Eier av gnr.127 bnr. 1
Marit Skare
Fødsels- og persnr/org.nr
070624-

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
11.01.88 00835
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eiere av gnr.og bnr. 27/3- 27/8-27/26 i BERGEN kommune har felles vann og ~~kloakk~~-ledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og ~~kloakk~~ledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reperasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles-ledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av BERGEN kommune ved Anleggsseksjonen.

Verdi kr.....

.....	.....
(eier av gnr. 27 bnr. 3	eier av gnr. 27 bnr. 8
.....	.....
(eier av gnr. 27 bnr. 26	eier av gnr. bnr.
.....	.....
(eier av gnr. bnr.	eier av gnr. bnr.
.....	.....
(eier av gnr. bnr.	eier av gnr. bnr.
.....	.....
(eier av gnr. bnr.	eier av gnr. bnr.

DAGBOKFØRT
05.FEB79 02876
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G

Som eier av gnr. 27, bnr. 3 - 4 - 30 og 31, Skaret i Laksevåg/Bergen bekrefter jeg herved at Arne Lærum, , for et tidsrom av 10 år fra idag skal ha vederlagsfri rett til båtfeste for en båt i området mellom eiendommens grense i nordvest og nærmeste kai på nærværende eiendom.

Arne Lærum skal for et tidsrom av 10 år fra idag også ha vederlagsfri rett til å benytte det i ovennevnte område plasserte båtoppdrag for nødvendige reparasjoner og ettersyn av sin båt. Bruk av oppdraget skal til enhver tid skje i samråd med undertegnede som er eier av båtoppdraget og som sådan disponerer dette.

Arne Lærum skal for et tidsrom som ovenfor nevnt ha rett til å gå over eiendommen frem til sitt båtfeste og båtoppdraget.

Den årlige verdi av ovennevnte rettigheter fastsettes etter beste skjønn til kr. 200.-.

Bergen, den

Thorolf Mowinckel
(300344[redacted])

Erklæring.

Dagb. nr.
01497 . 22.1.76
Bergen byskriverembete

Eier av Gr. 27 br. ne. I, Mikal Skare, gir herved eier av Gr. nr. 27 br. nr. III, Harald M. Engelsen tillatelse til å fremføre sin vann - og kloakkledning over sin eiendom ved Kongsmyrveien.

Verdi for denne tillatelse, settes til Kr. 50.oo

Mathopen 17. januar 1976.

Mikal Skare
eier av Gr. nr. 27 br. nr. I.

Harald M. Engelsen.
Eier av Gr.nr. 27 br. nr. III

Mikal Skare

H. M. Engelsen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

MOWINCKEL THOR
SKAREVN. 49
5070 MATHOPEN

Deres søknad av 13.09.88 Vår ref. Arkiv 5210 Snr 881378 Bergen, 9.11.1995

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

Byggeplass:SKAREVN. 49 Eiendom: 0-0127-0003

Byggherre :MOWINCKEL THOR Adr.: SKAREVN. 49

Ansvarsh. :DØSVIG GALTUNG A. Adr.: KAIGATEN 14

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: NØST

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 13.09.88
Byggetillatelse gitt.....: 12.09.89

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp. [redacted] eller [redacted] • Telefax: 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

MOWINCKEL THOR
SKAREVEIEN 49
5070 MATHOPEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.03.86 Vår ref. Snr 860712 Bergen, 9.11.1995

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

Byggeplass:SKAREVEIEN 49	Eiendom: 0-0127-0003
Byggherre :MOWINCKEL THOR	Adr.: SKAREVEIEN 49
Ansvarsh. :ELIASSEN EGIL A	Adr.: POSTBOKS 1243, 5001 BERGEN
Arbeidets art: TILBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 02.04.86
Byggetillatelse gitt.....: 14.01.87

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Brannvesenet

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: [redacted] • Telefax: 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

MOWINCKEL THOR
SKAREVEIEN 49
5070 MATHOPEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.03.86 Vår ref. Snr 860711 Bergen, 9.11.1995

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

Byggeplass:SKAREVEIEN 49 Eiendom: 0-0127-0004

Byggherre :MOWINCKEL THOR Adr.: SKAREVEIEN 49

Ansvarsh. :ELIASSEN EGIL A Adr.: P.B. 1243,5001 BERGEN

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIG/GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 02.04.86
Byggetillatelse gitt.....: 14.01.87

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Va-adelingen
" Brannvesenet

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • El[redacted] • Telefax: 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

MOWINCKEL THOROLF
SKAREVEGEN 49
5070 MATHOPEN

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 03.12.85 Vår ref. Snr 852939 Dato 12.11.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SKAREVEGEN 49 Eiendom: 4-0027-0003

Byggherre: MOWINCKEL THOROLF

Ansvarshavende:

Bygningens art: FLYTEBRYGGE Arbeidets art: NYBYGG

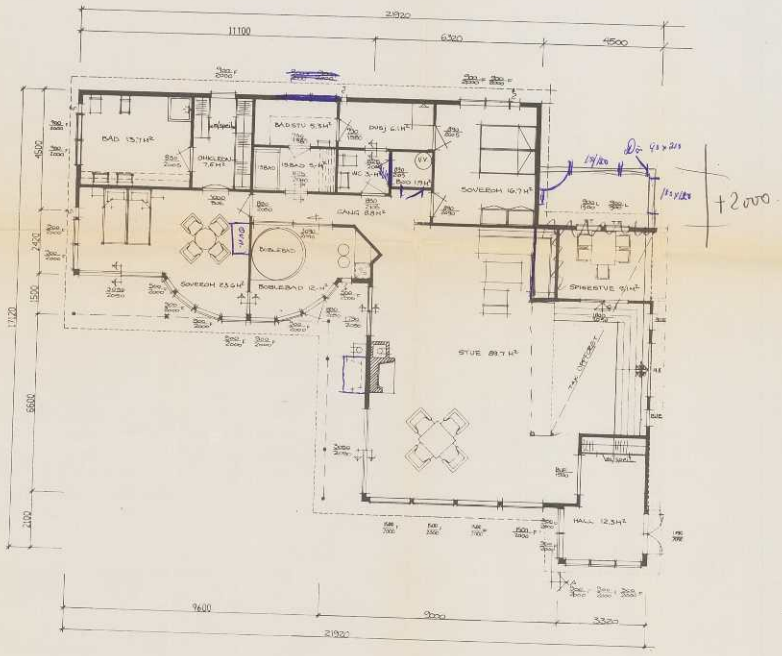
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 04.12.85
Byggetillatelse gitt.....: 25.02.86

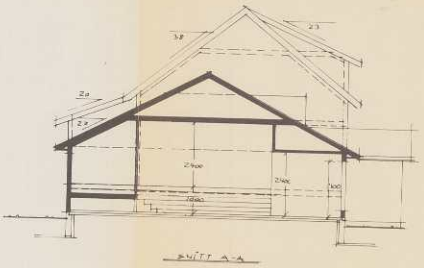
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør





KOMM.AVD. BYUTVIKLING
BYRÅ
- 4 JAN. 1988
S.nr.: 860712

GRUNNR. 18 S015 20 GNR. 248/29

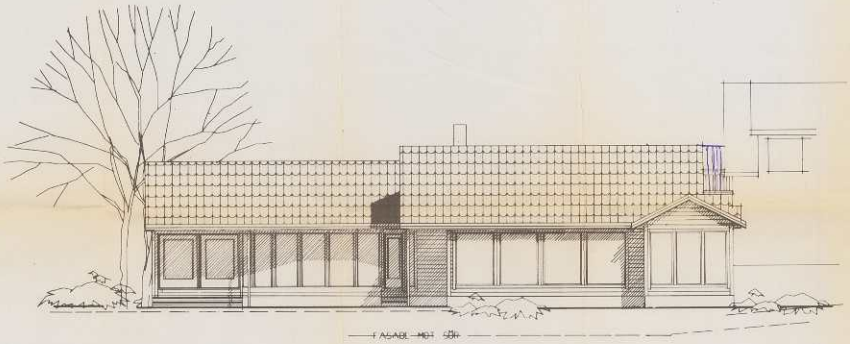
ENEBOLIG FOR THOR MØWINCKEL

PLANER / SNITT SKAREVEIEN 43a BERGEN

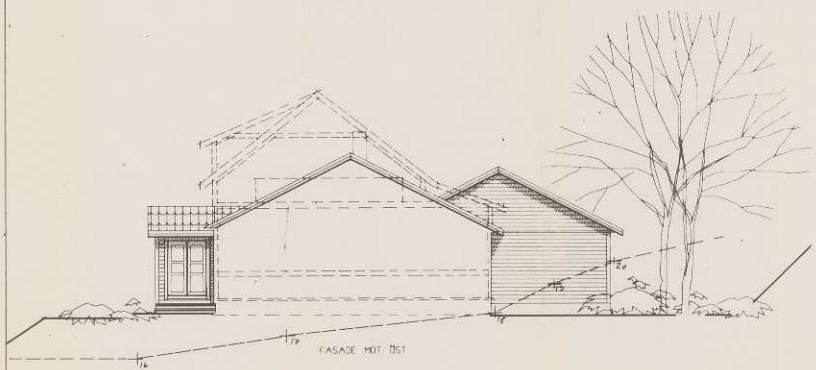
Block Watne

TEGN. VS	TEGNINGS NR.
GODKJ.	470484
MÅL 1:100	PROSJ.NR.
DATO 10.02.86	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE HISTORISK



FASADE MOT SØR

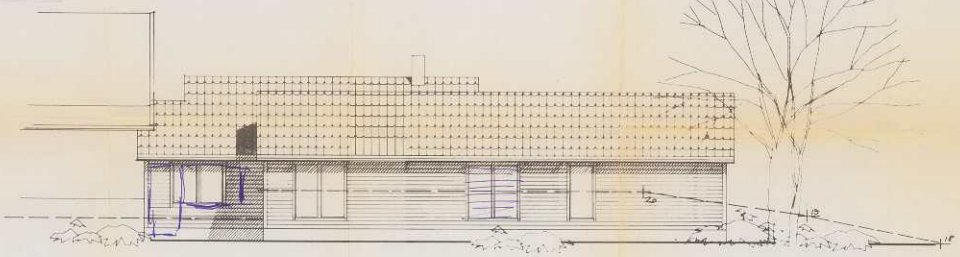


FASADE MOT ØST

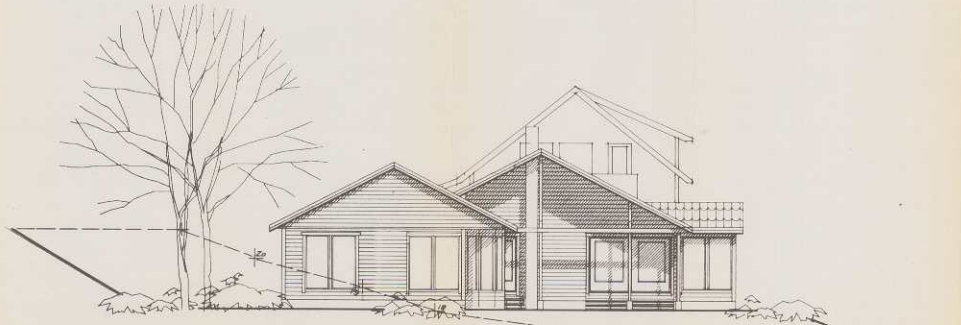
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 4. JAN. 1988
Saksnr. 860712

ENEBOLIG FOR	THOR MOWINCKEL		
FASADER	SKAREVEIEN 49a BERGEN		
Block Watne	TEGN.		TEGNINGS NR.
	GODKJ.		470485
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
	DATO	10.02.88	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT NORD

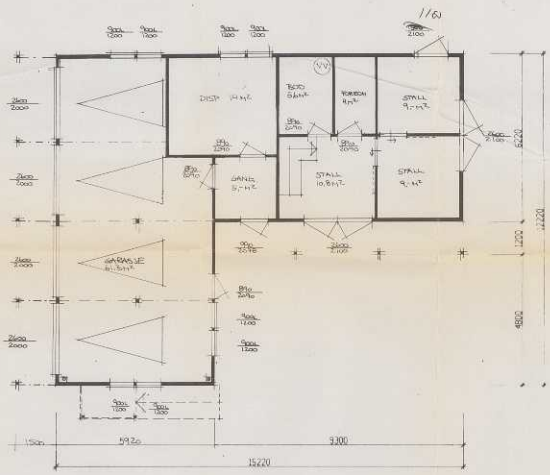


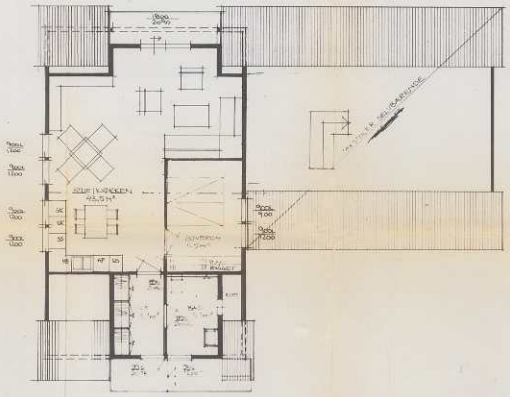
FASADE MOT VEST

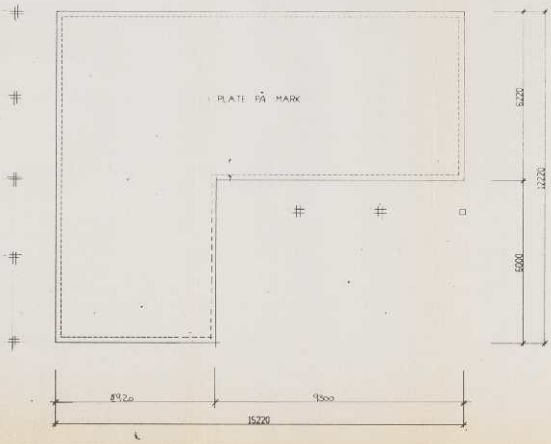
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesak avd.
- 4 JAN. 1988
B.nr. 860712

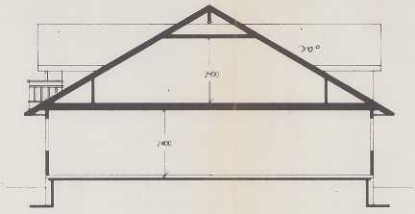
ENEBOLIG FOR	THOR MOWINCKEL		
FASADER	SKAREVEIEN 49, BERGEN		
Block Watne	TEGN. vp	TEGNINGS NR.	470449
	GODK.		
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.	
	DATO 10.02.86		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.









SNITT A-A

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 4 JAN. 1988
S.nr.:

REV.		
REV.	MK	24.06.87
REV.	MK	21.06.87
REV. Målestokk	YNG	19.12.86
REV. 13.09.86		

GK.HUR 447765 30/699 LOS 74600

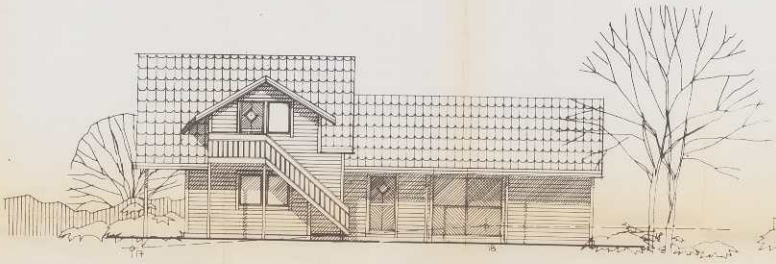
ENEBOLIG FOR THOR MOWINCEL

PLANER / SNITT SKAREVEIEN 49, BERGEN

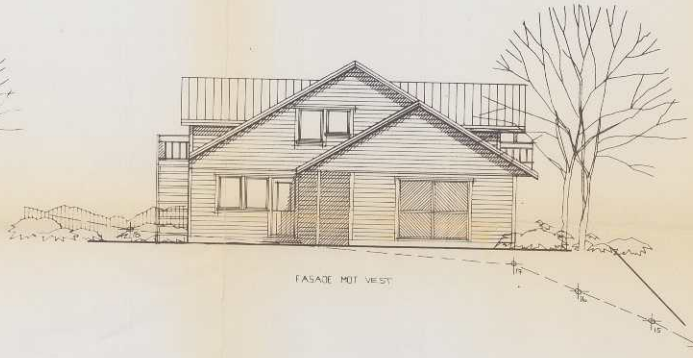
TEGN. VP	TEGNINGS NR. 470422
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR.
DATO 31.01.86	

Block Watne

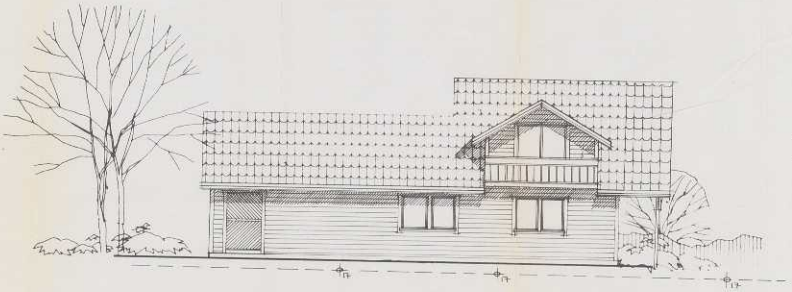
TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE HEDVIRKER I.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 4 JAN. 1988
S.NR.:

REV. GJELDANDE	MÅLT	07.09.87
REV.	M.K.	29.06.87
REV.	M.K.	29.04.87

LUDS 240506

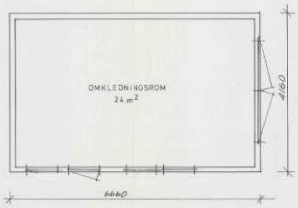
ENEBOLIG FOR: THOR MOWINCEL

FASADER: SKAREVEIEN 49, BERGEN

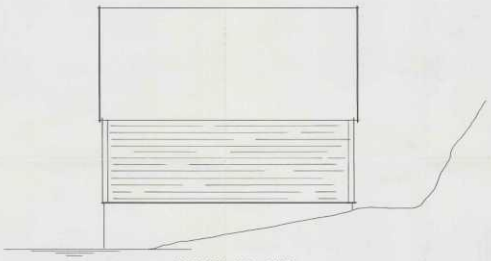
Block Watne

TEGN. wp	TEGNINGS NR.
GODKJ.	470423
MÅL 1:100	PROSJ.NR.
DATO 31.01.86	

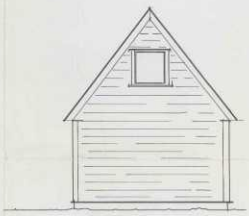
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE BLOCK WATNE A/S ER HOVEDMANN I.



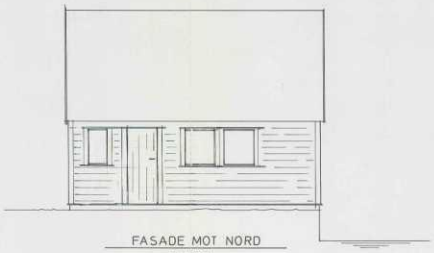




FASADE MOT SYD
M=1:50



FASADE MOT ÖST
M=1:50



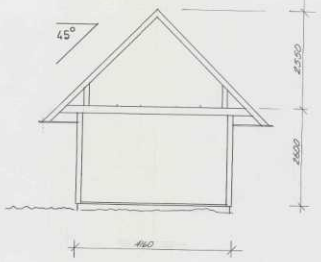
FASADE MOT NORD
M=1:50



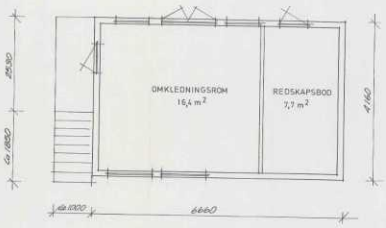
FASADE MOT VEST
M=1:50

BERGEN KOMMUNE
K.ETN.BYUTVIKLING
17.08.88 881378
BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato 19.08.88	Kontr./Tegnet FB	Godkjent	Målestokk 1:50	EIENDOMSAVDELINGEN FOR KUNSTIG SEM OG GARASJE ØSVIK
THOR MOWINKEL				Erstatter tegn.	Erstattet av
SKAREVEIEN NR. 49					8805-02
PLANER OG FASADER FOR RESTAURERING					
Tegnet av: S.GALTUNG ØØSVIG A/S					



SNITT, M=1:50



PLAN 1. ETG. M=1:50



PLAN 2. ETG. M=1:50



FASADE MOT SYD
M=1:50



FASADE MOT ØST
M=1:50



FASADE MOT NORD
M=1:50



FASADE MOT VEST
M=1:50

BERGEN KOMMUNE
K. A/19. BYUTVIKLING
13.MAR.88 581378
BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato	Kontr. Ansvarl.	Godkjent	Målestokk
11-8-88			1:50

THOR MOWINKEL
SKAREVEIEN NR. 49
PLANER FASADER OG SNITT

Tegnekontor: S. GALTUNG DØSVIG

Endelig nr. | Erstatter nr.

8805-01

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:
Skareveien 49, 5174 Mathopen
Gnr. 127, Bnr. 3 og Gnr. 127, Bnr. 4 og Gnr. 127, Bnr. 30 og Gnr. 127, Bnr. 31,
Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260466

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Tom Jørgensen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 459

E-post: tom@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.
