

Tilstandsrapport

📍 Idrettsveien 31, 5052 BERGEN

📖 BERGEN kommune

Gnr. 162, Bnr. 842

Areal (BRA): Del av tomannsbolig 272 m², Garasje 32 m², Utvendig bod 5 m²



Befaringsdato: 26.10.2022

Rapportdato: 01.11.2022

Oppdragsnr: 20334-1323

Referansenummer: FE1138

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



Gyldig rapport
01.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklede verdivurderinger.



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
01.11.2022 | LAKSEVÅG

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
936 32 622

Rapportansvarlig
Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Del av vertikaldelt tomannsbolig over fire plan.
Bygget er innredet med hybel i u.etg. leilighet i 1.etg. og en leilighet i 2. og 3.etg.
Vestvendt altan på 20,5 m² med utgang fra stue 1.etg.
Vestvendt altan på 21,0 m² med utgang fra stue/kjøkken 2.etg.
Vestvendt terrasse på 16,6 m² med utgang fra stue i hybel.
Frittliggende garasje på 32,0 m².
Utvendig bod på 5,1 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1934 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og skifertakstein.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass og enkeltglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør hybel u.etg: Malt dørblad med glassfelt.
Ytterdør u.etg: Malt dørblad.
Ytterdør 1.etg: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.
Leilighets dør 1.etg: Malt dørblad med B-30 brannkvalitet.
Altandør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Leilighets dør 2.etg: Malt dørblad med kikkehull, B-30 brannkvalitet og 35 db lydqualität.
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:

Vestvendt terrasse på 16,6 m² med utgang fra stue i hybel.

Altan:

Vestvendt altan på 20,5 m² med utgang fra stue 1.etg.

Altan:

Vestvendt altan på 21,0 m² med utgang fra stue/kjøkken 2.etg.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
- Garderobe: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Trappegang: Malt/behandlet betong på gulv, malt panel og malt mur på vegger,

Beskrivelse av eiendommen

og malt panel i himling.

Rom 1.etg:

- Trappegang: Fliser og vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Trappegang: Malt belegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 3.etg:

- Gang: Malt gulv, malt platekledning og malt panel på vegger, og takplater i himling.
- Sov 1: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Malt gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger, og takplater i himling.
- Sov 3: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Pipe og Ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue u.etg. og 1.etg.
Sotluke i gang hybel.
Feieluke på sov 3 3.etg.

Rom under terreng:

Gulv av betong. Vegger av betong/mur.

Krypkjeller:

Bygningen har antatt krypkjeller.

Innvendige trapper:

Malte trapper med lukkede trinn.
Varierende overflater i trinn.

Innvendige dører:

Malte tredører og labankdører

VÅTROM

Bad: (u.etg)

Areal: 3,6 m².

Badet er opplyst oppgradert før 1997.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Bad: (1.etg)

Areal: 2,9 m².

Badet er opplyst oppgradert i 2011.

Arbeidene framstår noe ufagmessig utført.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og stråleovn på vegg.

Avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Bad: (2.etg)

Areal: 3,0 m².

Badet er opplyst oppgradert før 1997.

Malte keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Kjøkken: (u.etg)

Areal: 6,1 m².

Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Malt kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskecum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er antatt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken: (1.etg)

Areal: 7,3 m².

Malt belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Malt kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Heltre og stål benkeplate, stål vaskecum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken: (2.etg)

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv,

malt platekledning på vegger og i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt stål vaskecum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer (Ikea):

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Wc: (1.etg)

Areal: 0,9 m².

Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Toalett.

Avtrekkventil i himling.

Wc: (3.etg)

Areal: 1,1 m².

Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant og toalett.

Det er ikke avtrekk i rommet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløp:

Avløpsrør av soil.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i sportsbod

Volum: 200 liter. Produsert: 2009.

Varmtvannsbereder i bod 1.

Volum: 198 liter. Produsert: 1991.

Varmtvannsbereder i bod 2.

Volum: 198 liter. Produsert: 1991.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap trappegang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer,

jordfeilbrytere og strømmålere.

Hovedsikringer på 40 og 25 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 1 stk.

15 ampere: 2 stk.

13 ampere: 3 stk.

10 ampere: 1 stk.

Sikringsskap trappegang 1.etg.

Inneholder: Automatsikringer,

jordfeilautomater og strømmålere.

Hovedsikringer på 32 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 13 stk.

10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i bad hybel og hele 2.etg.

- Vegghengte panelovner i stue hybel, wc, kjøkken og på to soverom 1.etg.

- Stråleovn på bad 1.etg.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat

og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmur i betong/sparestein.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Tegninger for u.etg. stemmer ikke med dagens bruk.

- Tegninger for 1.etg. avviker fra dagens bruk.

- Tegninger for 2.etg. avviker fra dagens bruk.

- Det er ikke tegninger for 3.etg.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- På tegning har garasjen to garasjedører, i dag har den en port.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Del av tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	73	54	19
1.etg.	80	80	0
2.etg.	79	79	0
3.etg.	40	40	0
Sum	272	253	19

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	32	0	32
Sum	32	0	32

Utvendig bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

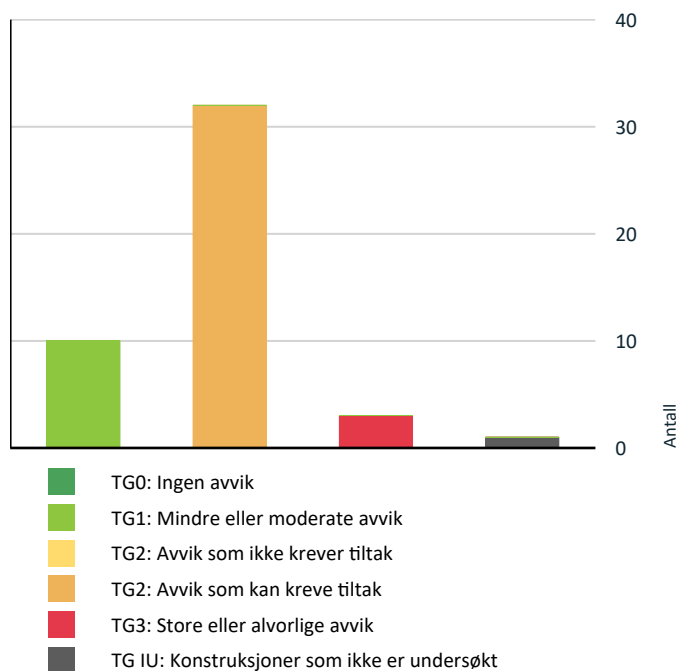
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

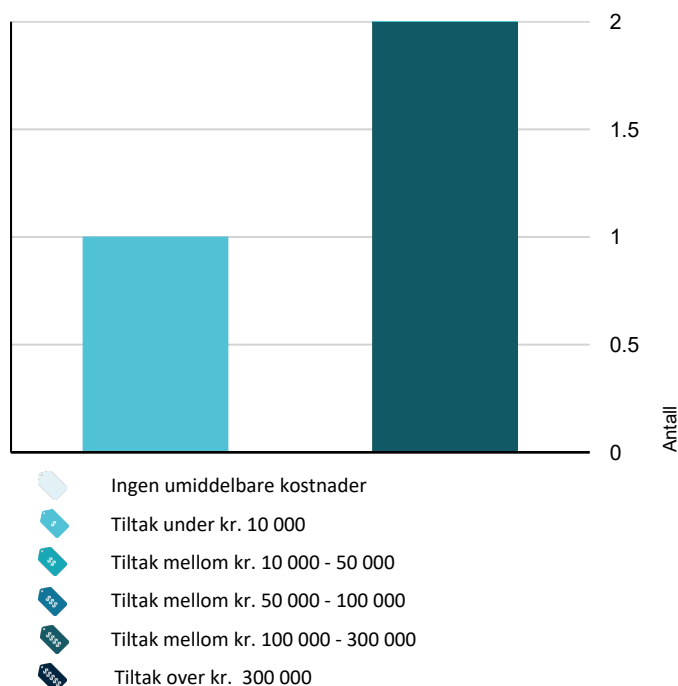
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

- Enkelte løse stein på tak, opplyst at disse skal festes før salg.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- En del slitasje i på kledning.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Et vindu i 3.etg. framstår punktert.
- Et vindu i 3.etg. med sprek i glass.
- Enkeltglassvinduer framstår trege/igjen malt.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utvendig glass på ytterdør hybel mangler.
- Noe skader/slitasje på enkelte dører.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- En del slitasje på terrassebord.

! Utvendig > Altan 2.etg. [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Utvendig > Altan 1.etg. [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert to områder med råte i himling i bod 2 u.etg. Det er forsøkt fuktmålt, uten at det er registrert unormale verdier.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Låsemekanisme på peisdør 1.etg. virker ikke.
- Riss i murpuss 2.etg.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Lysåpning trapp: 14,5 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Lysåpning rekkverk: 14 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Høyde rekkverk: 80,5 cm og 85 cm, bør ikke være under 90 cm.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sammendrag av boligens tilstand

- Enkelte dører tar i karm.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Mindre damdannelse må påregnes ved sluk.

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Eldre kjøkkeninnredning i ok stand. Noe overflatesår på innredningen, mangler en skapdør.

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Eldre kjøkkeninnredning i ok stand. Noe overflatesår på innredningen, mangler enkelte skapdører.

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 3** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Mindre riss i grunnmur.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Boligen har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Oppgradering/rehabilitering våtrom 1.etg.
2013	Modernisering	Malt utvendige fasader
2018	Modernisering	2014 +2018 Byttet vinduer i 2 etg (-gangrom)
2017	Modernisering	Toalett gulv (loft+ tak bad 2 etasje) etter toalett lekkasje (via Forsikring Tryg)
2017	Modernisert	Felles avløpsrør utbedret
2018	Modernisering	Oppgradert kjøkken i 2.etg
2018	Modernisering	Rehabilitering 2 etg stue/kjøkken (-bad)

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

- Enkelte løse stein på tak, opplyst at disse skal festes før salg.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- En del slitasje i på kledning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Isolerglass og enkeltglass i trekarmer.

- Isolerglass vinduer i u.etg. generelt fra tidlig 1990 -tallet, enkeltglassvinduer i bodene.
- Isolerglass vinduer fra 1978, 1985/86 og fra 2008 i 1.etg.
- Isolerglass vinduer fra 2014 og 2018 i 2.etg.
- Velux takvinduer i 3.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Et vindu i 3.etg. framstår punktert.
- Et vindu i 3.etg. med sprekk i glass.
- Enkeltglassvinduer framstår trege/igjen malt.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer bør justeres.

Dører

TG 2

Ytterdør hybel u.etg: Malt dørblad med glassfelt.

Ytterdør u.etg: Malt dørblad.

Ytterdør 1.etg: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.

Leilighets dør 1.etg: Malt dørblad med B-30 brannkvalitet.

Altandør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Leilighets dør 2.etg: Malt dørblad med kikkehull, B-30 brannkvalitet og 35 db lydqualität.

Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2018).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendig glass på ytterdør hybel mangler.
- Noe skader/slitasje på enkelte dører.

Tiltak

- Tiltak:
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må eldre dører byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vestvendt terrasse på 16,6 m² med utgang fra stue i hybel.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av betong/sparestein.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,43 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- En del slitasje på terrassebord.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Terrassebord utbedres for å lukke avvik.

Altan 2.etg.

TG 2

Vestvendt altan på 21,0 m² med utgang fra stue/kjøkken 2.etg.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Altan 1.etg.

TG 2

Vestvendt altan på 20,5 m² med utgang fra stue 1.etg.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Rom u.etg:

- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Garderobe: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Trappegang: Malt/behandlet betong på gulv, malt panel og malt mur på vegger og malt panel i himling.

Rom 1.etg:

- Trappegang: Fliser og vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Malt gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Trappegang: Malt belegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 3.etg:

- Gang: Malt gulv, malt platekledning og malt panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Malt gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Malt gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

mrk:

- Skade i gulv gang u.etg.
- Noe sprekker i himling 1.etg.
- Skade i mdf panel sov 3 i 3.etg. etter det har regnet inn takvinduet.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet (boder).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

- Opplyst at 2.etg. er avrettet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert to områder med råte i himling i bod 2 u.etg. Det er forsøkt fuktmålt, uten at det er registrert unormale verdier.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Råteskadet treverk bør byttes.
- Himlingen i bod 2 bør kontrolleres ytterligere.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue u.etg. og 1.etg.
Sotluke i gang hybel.
Feieluke på sov 3 3.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Låsemekanisme på peisdør 1.etg. virker ikke.
- Riss i murpuss 2.etg.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Peisdør 1.etg. utbedres.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulv av betong. Vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke fortatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

TG IU

Bygningen har antatt krypkjeller.
- Ventilert i grunnmur, ingen tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

TG 2

Malte trapper med lukkede trinn.
Varierende overflater i trinn. Mrk:

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Lysåpning trapp: 14,5 cm, bør ikke være over 10 cm.

- Lysåpning rekkverk: 14 cm, bør ikke være over 10 cm.

- Høyde rekkverk: 80,5 cm og 85 cm, bør ikke være under 90 cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Malte tredører og labankdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1. ETG. > BAD

Generell

Areal: 2,9 m².

Badet er opplyst oppgradert i 2011.

Arbeidene framstår noe ufagmessig utført.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og stråleovn på vegg.

Avtrekkventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig

vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Mindre damdannelse må påregnes ved sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- 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 badet bygges med riktig fall til sluk.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring bør utføres.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

mrk:

- Det gjøres oppmerksom på at det er heltre vegg mellom sov-bad, noe som gjør måle mulighetene begrenset.

2.ETG. > BAD

Generell

TG 3

Areal: 3,0 m².
Badet er opplyst oppgradert før 1997.
Malte keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

U.ETG. > BAD

Generell

TG 3

Areal: 3,6 m².
Badet er opplyst oppgradert før 1997.
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer (Ikea):

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap.
- Frysenskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
- Ved befaring var det sprekk i platetopp, opplyst skal byttes før salg.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Areal: 6,1 m².
Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Malt kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Eldre kjøkkeninnredning i ok stand.
Noe overflatesår på innredningen, mangler en skapdør.

Tiltak

- Tiltak:
 - Bygningsdelen fungerer med avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er antatt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Areal: 7,3 m².
Malt belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Malt kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre og stål benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Eldre kjøkkeninnredning i ok stand.
Noe overflatesår på innredningen, mangler enkelte skapdører.

Tiltak

- Tiltak:
 - Bygningsdelen fungerer med avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETG. > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc:
Areal: 0,9 m².
Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Toalett.
Avtrekkventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

3. ETG. > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Wc:

Areal: 1,1 m².

Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant og toalett.

Det er ikke avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder i sportsbod
Volum: 200 liter. Produsert: 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank - 2

TG 2

Varmtvannsbereder i bod 1.
Volum: 198 liter. Produsert: 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstank - 3

TG 2

Varmtvannsbereder i bod 2.
Volum: 198 liter. Produsert: 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringsskap trappegang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmålere.

Hovedsikringer på 40 og 25 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 1 stk.

15 ampere: 2 stk.

13 ampere: 3 stk.

10 ampere: 1 stk.

Sikringsskap trappegang 1.etg.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilautomater og strømmålere.

Hovedsikringer på 32 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 13 stk.

10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i bad hybel og hele 2.etg.

- Vegghengte panelovner i stue hybel, wc, kjøkken og på to soverom 1.etg.

- Stråleovn på bad 1.etg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2018 I forbindelse med renovering i 2.etg.

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

Ja Ja, så lenge jeg har eid. (fra sept. 2011)

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja 2016: Byttet spot i tak hybel.

2018: Renovering 2.etg.

2019: Støpsel 1.etg.

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

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

mrk:

- Sikring nr 21 er ikke merket med ampere i kursfortegnelsen, sikring nr 20 er merket som 16 ampere i kursfortegnelsen, er 10 ampere.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarung. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut i fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

- To brannslukkingsapparat i u.etg. Et er ikke datostemplet (antatt eldre) og et fra 2015.

- Slukkeapparat fra 2015 i 1.etg. og i 3.etg.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Røykvarslere i stue og trappegang u.etg, gang 1.etg, gang, stue 2.etg. og gang 3.etg.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Røykvarslere via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonement, må røykvarslerene byttes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur/fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Mindre riss i grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur i betong/sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 1

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Opplyst at utvendig avløpsrør er utbedret i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1982

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Areal: 32,0 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i mur/betong konstruksjoner. En fasade i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med bølgeblekk.

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Utvendig bod



Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Areal: 5,1 m².

Tregulv.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.

mrk:

- Råte i dør.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
U.etg.	73	54	19	Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Bad, Garderobe, Trappegang	Sportsbod, Bod 1, Bod 2
1.etg.	80	80	0	Trappegang, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad, Wc	
2.etg.	79	79	0	Trappegang, Gang, Stue/kjøkken, Bad	
3.etg.	40	40	0	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Wc	
Sum	272	253	19		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg :

- Stue: 16,5 m².
- Kjøkken: 6,1 m².
- Bad: 3,6 m².
- Gang: 3,1 m².
- Sov: 10,9 m².
- Garderobe: 6,2 m².
- Trappegang: 5,0 m².
- Sportsbod: 11,0 m².
- Bod 1: 2,5 m².
- Bod 2: 4,9 m².

- Ca. 3,3 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Trappegang: 6,5 m².
- Gang: 6,6 m².
- Stue: 22,0 m².
- Sov 1: 13,1 m².
- Sov 2: 9,1 m².
- Sov 3: 8,9 m².
- Bad: 2,9 m².
- Wc: 0,9 m².
- Kjøkken: 7,3 m².

- Ca. 2,9 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 2.etg:

- Trappegang: 3,7 m².
- Gang: 9,2 m².
- Stue/kjøkken: 59,6 m².
- Bad: 3,0 m².

- Ca. 3,5 m² går vekk i innvendige vegger.

Arealer 3.etg:

- Gang: 12,0 m².
- Sov 1: 10,9 m².
- Sov 2: 7,5 m².
- Sov 3: 7,0 m².
- Wc: 1,1 m².

- Ca. 1,8 m² går vekk i innvendige vegger.

Tilhørende utvendig bod:

- Bod: 5,1 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Tegninger for u.etg. stemmer ikke med dagens bruk.
- Tegninger for 1.etg. avviker fra dagens bruk.
- Tegninger for 2.etg. avviker fra dagens bruk.
- Det er ikke tegninger for 3.etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	32	0	32		Garasje
Sum	32	0	32		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 32,0 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet

både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- På tegning har garasjen to garasjedører, i dag har den en port.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Bod: 5,1 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om

rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet

både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
26.10.2022	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstmann
	Anne Marit Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	842		0	369.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 31

Hjemmelshaver

Anne Marit Haugland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området:

Sentral og attraktiv beliggenhet i Årstad bydel.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og næringsbygg.

I gangavstand fra leiligheten finner du Den nye Høyskolen på Vestlandet og Haukeland sykehus.

En kjøretur på 10-12 minutter tar deg til Bergen sentrum, bybanestopp i Inndalsveien og bussholdeplass like i nærheten.

Bybanestoppet på Brann Stadion tar deg til sentrum eller mot Flesland, og har jevnlig avganger.

Wergeland Senter er heller ikke langt unna som kan by på apotek, legesenter og Rema 1000.

På Sletten senter finner du klesbutikker, bokhandel, matbutikken Meny og vinmonopol blant annet.

Området tilbyr flere gode aktivitetstilbud, og har i tillegg til Brann Stadion, blant annet Nymark Idrettsanlegg

med fotballbaner og Haukelandshallen med volleyballbane, basketballbane og håndballbane. Sib treningssenter

finner du på Høyskolen. Fine turmuligheter oppover mot Montana og Ulriken eller rundt Tveitevannet, Christieparken

samt Leaparken.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saknr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

NASJONAL AREALPLANID:4601_9730000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID: 1201_9730000
PLANTYPE:Kommunedelplan
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
SAKSNUMMER:1909/30171, 1995/7335
IKRAFTTREDELSESDATO:
15.01.1996

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (20000).
Planid: 20000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Vedtatt i kraft: 03.07.1923.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:
Grunnkrets: Gimlevegen.
Valgkrets: Gimle.
Kirkesogn: Årstad.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Garasje, biloppstillingsplass og parkering langs offentlig vei (sone).

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1934/906522-1/106
11.05.1934
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1934/906523-1/106
06.11.1934
ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen

1934/906524-1/106
30.11.1934
BESTEMMELSE OM VEG
Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av vei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
700 000	2015	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6322625	Fullverdi	9 042 500	23 902
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE1138>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Idrettsveien 31, 5052 Bergen

31 Oct 2022

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2011

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Haugland, Anne Marit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje toalettrom loftsetasje fra toalettet i 2017. Forsikrings sak gjennom Tryg. Tørket og lagt nytt gulv og tak på bad nede.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1 etg totalrenovert 2011 og mener det var faglærte. Mangler opplysninger om hvem som gjennomførte arbeidet . Min eks samboer hadde kontaktinfo, han døde i 2018. Finner ikke kontaktinfo på dette arbeidet. 2017: jmf toalettrom og lekkasje toalett loftsetg. Utbedret gjennom Tryg forsikring av faglærte håndverkere.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Se tekst over vedrørende 2017 og toalettrom loft. Forsikrings sak gjennom Tryg.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I garasjen . Garasje, ved trapp i boden inni garasjen kan det komme vann fra muren / trapp ved mye nedbør/regn. Skal sjekke takhette for lufting avløp på loft, samtidig feste en takstein ordentlig. Utføres av Taktekker Frantsen, oppdrag bestilt. . Ikke tegn til fukt skader ut fra min vurdering., se forøvrig takstrappen.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye takhetter

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taktekker Frantzen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vedrørende 4vinduer i 2 etg.; Mangler dokumentasjon og navn på hvem som satte inn vinduer. Min eks samboer som døde i 2018 formidlet denne kontakten.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se tekst over

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 vinduer og terrassedør 2 etg

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stian Persson

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2013

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasade malt

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent. Min eks samboer som døde i 2018 hadde kommunikasjon her.

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2018
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
2016: nye spot i hybelleilighet 2018: nytt elektrisk i hovedleilighet stue og kjøkken 2 etg 2019: ny stikkontakt 1 etg
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kvassheim elektro og PSW Power og automasjon
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Mistanke om liten lekkasje avløpsrør i kjeller 2011/12? Dette ble umiddelbart reparert. Lekkasje toalett 2017 i

loftsetasje. Forsikringssak gjennom Tryg som formidlet nødvendige reparasjoner av gulv toalett. og taket på bad 2 etg. Nytt toalett.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2011

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker om 2011/12. Har ikke navn på rørleggerfirma. Min eks samboer som døde i 2018 administrerte dette. Ringte akutt rørleggertjenester og fikk umiddelbar hjelp. Nytt felles avløpsrør 2017 med nabo i nr 29. utført av Rong Maskiner

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arbrid i 2017 av Rong Maskiner : har dokumentasjon i form av faktura og bilder av rør.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: fjernet ildsted 2 et i forbindelse med oppussing. Arbeider her ble gjort av murer. I finpuss her er det overflatisk sprekke. Har hatt kontakt med dem som utførte arbeidet (Byggmester Stian Persson) som mente dette var overfladisk i finpuss.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vei ikke om det er relevant her: Sølvkre badrom i kjellerleilighet høst 2019. Lite omfang og fjernet med limfeller og sedertreolje. Kjenner ikke til flere tilfeller av dette. Spor etter mit enkelte panelbord i kjellerrom.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Her er jeg usikker på om jeg skal svare ja eller nei, da jeg ikke har kompetanse på hva som karakteriseres som råteskader. Dør til utvendig bod i hagen, nedre del bør skiftes. Takstmann påpekte noe i et kjellerrom under befaring (se takstrappporten)

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel fra Idrettsveien nr 29 om bygging av carport for en del år tilbake , 2016 /17?

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 91873939

Egenerklærings skjema

Name

Haugland, Anne Marit

Date

2022-10-31

Identification

 bankID™ Haugland, Anne Marit



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Haugland, Anne Marit

31/10-2022
15:03:20

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 31
Postnr	5052
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	162
Bnr.	842
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139263758
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1d621cfc-e9d1-4528-b265-e109a9eb616d
Dato.	27 Oct 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 31
Postnr	5052
Sted	BERGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	162
Bnr.	842
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139263758
Bolignr.	H0201
Merkenr.	ba8035d9-4b8a-4c16-b12d-f15d45b33637
Dato.	27 Oct 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

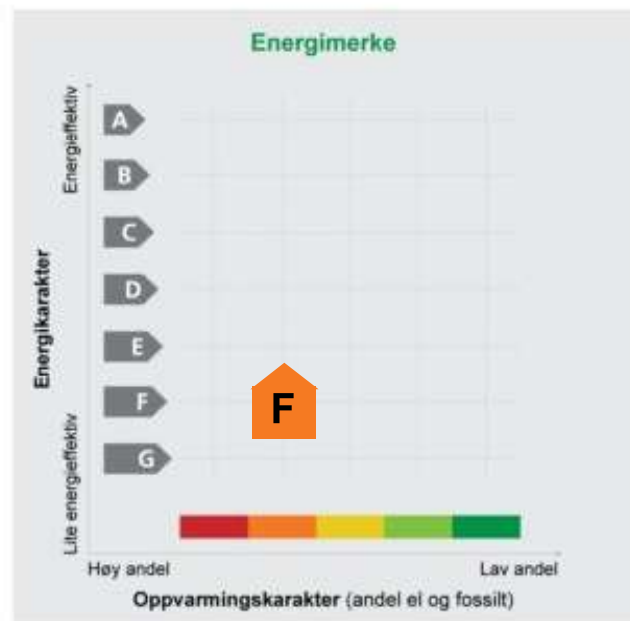
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 31
Postnr	5052
Sted	BERGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	162
Bnr.	842
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139263758
Bolignr.	U0101
Merkenr.	a197ec43-25cd-4011-b22c-95c6bdc04945
Dato.	27 Oct 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/842

Utlistet 21.10.2022

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, båndlegginger og 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.

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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
260904575	Grunneiendom	0	Ja	369,3 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.07.1923	202242722	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarks plass-Kronstad	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
70940000	35	ÅRSTAD GNR 161 BNR 15 MFL., HAUKELAND UNIVERSITETSSJUKEHUS SØRØST	202220695
70460000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK	202220610
65160000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1224 MFL., BRANN STADION	201620540
11930000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELAND SYKEHUS MED OMKRINGLIGGENDE GATENETT	
11680000	30	ÅRSTAD. IDRETTSVEIEN 20, TOMT FOR RØDE KORS BARNEHJEM	
11450000	30	ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET, HAUKELANDSOMRÅDET	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/1366	25598245-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.08.2022	2022/23156
162/841	300650784	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	01.06.2015	201504067

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensingslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

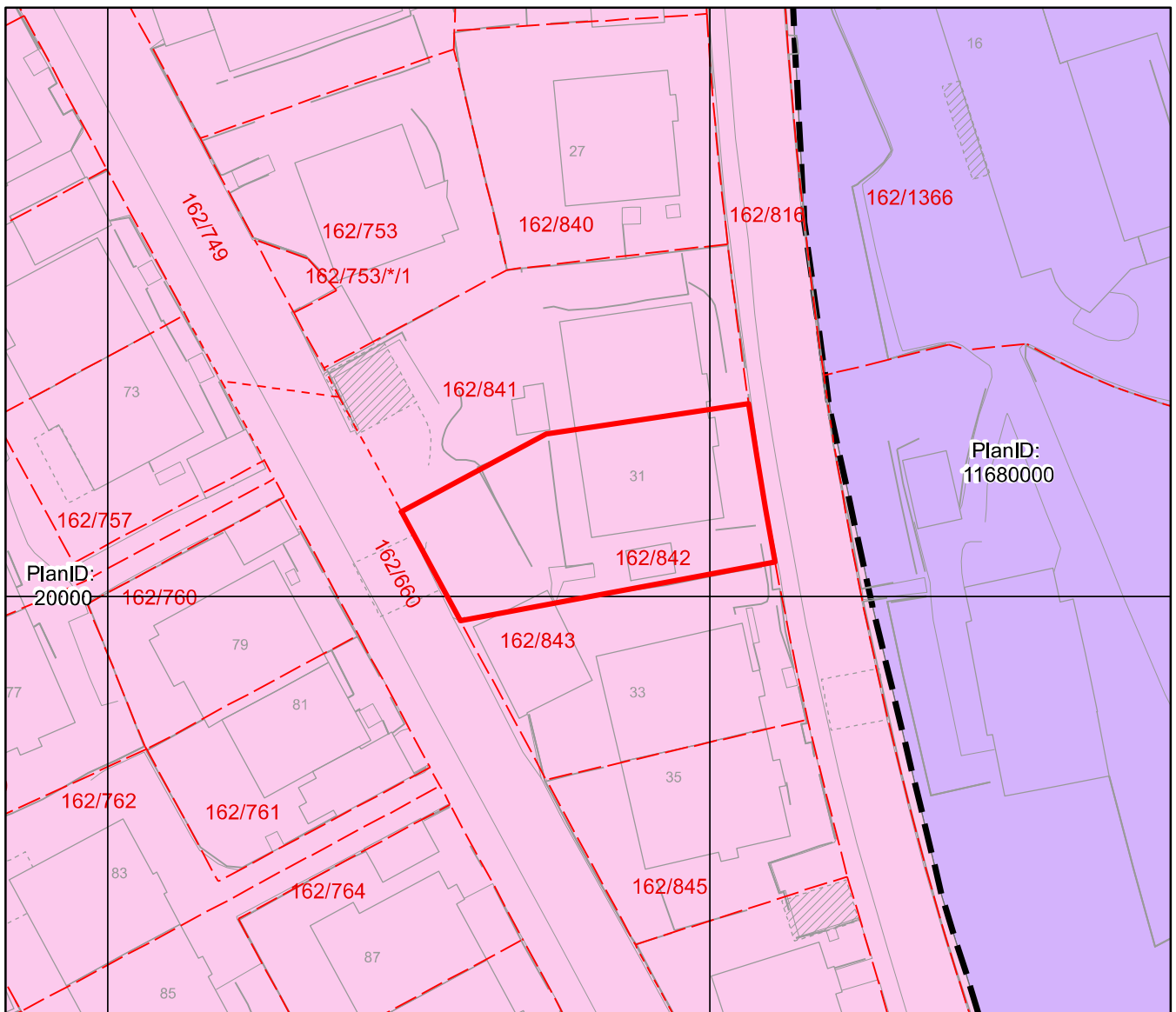
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 162/842/0/0
Dato: 21.10.2022 Adresse: Idrettsveien 31



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:
20000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 20000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 21.10.2022


Gnr/Bnr/Fnr: 162/842/0/0

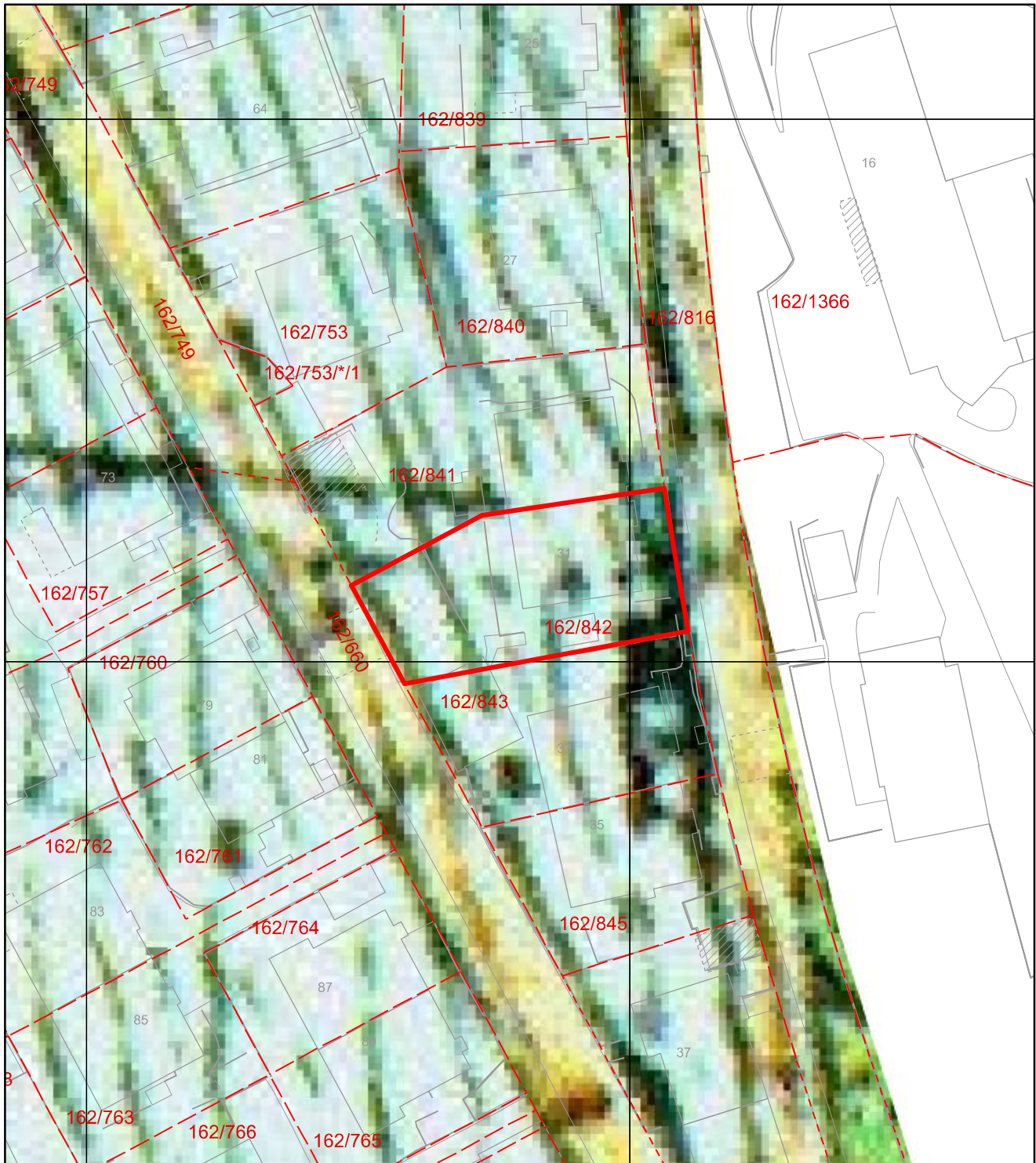
Adresse: Idrettsveien 31



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



Plannr. 20000

Ved kongelig resolusjon av 22 juni 1923 er der meddelt approbasjon paa den paa nærværende kart inntegnede regulering av de med tykke røde linjer omgivne arealer av Bergensdalens attre parti med de forandringer i reguleringen som er inntegnet med røde linjer. Den paa kartet med rødt inntegnede gangvei over Ibsensgate nr. 105 omfattes ikke av reguleringen. Forsaa- vidt angaar strøket Nymark er reguleringen approbert overenstem- nende med de paa kart, sign. Bergens Stadskonduktørkontor, Regul- ringsavdelingen 24 mars 1923, inntegnede strekede linjer.

Arbeidsdepartementets kontor for Bygnings - og brandvesen.

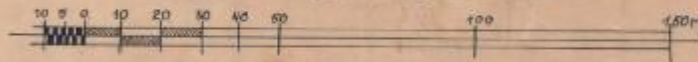
Kristiania den 3 juli 1923.

John Aamodt.

Sign.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BERGENSDALENS MIDTRE DELE

MAALESTOK 1:1000 M.



Bergens Stadskonduktørkontor
Reguleringsavdelingen

1919-1922.

Sverre Madsen
sign.

Leif Rasmussen
sign.

MEDARBEIDER, ARKITEKT O. SCHUMANN OLSEN.




BERGEN
KOMMUNE

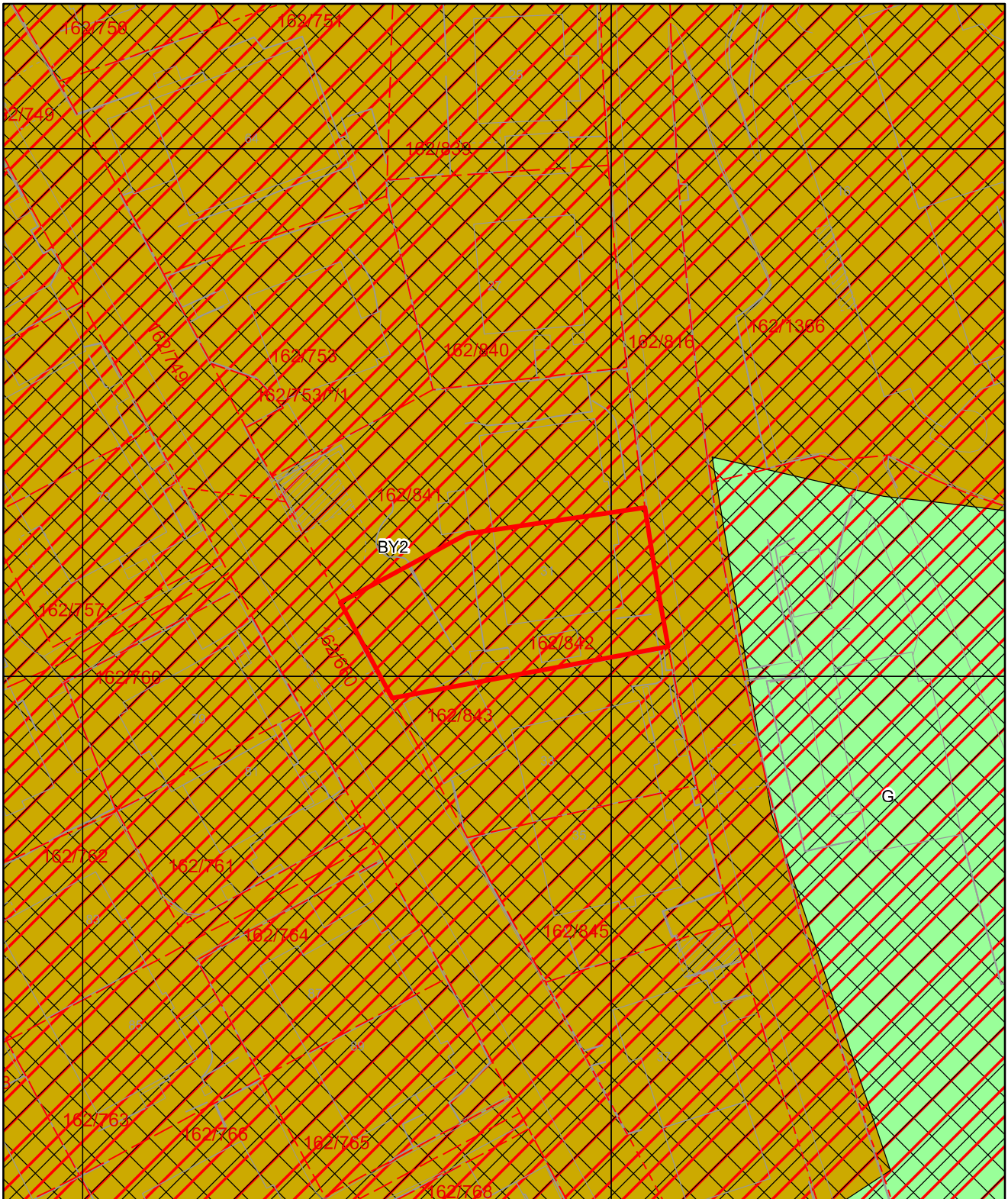
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 162/842/0/0
Dato: 21.10.2022 Adresse: Idrettsveien 31









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Grønnstruktur
	Infrastruktursone		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 21.10.2022

Arealplan-ID: 9730000

Gnr/Bnr/Fnr: 162/842/0/0

Adresse: Idrettsveien 31




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

Eiendomsmerking (1)





Tegnforklaring for kommunedelplan

 Sykkelveg

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Bygninger, allmennyttig (N)

 Friområde (N)



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

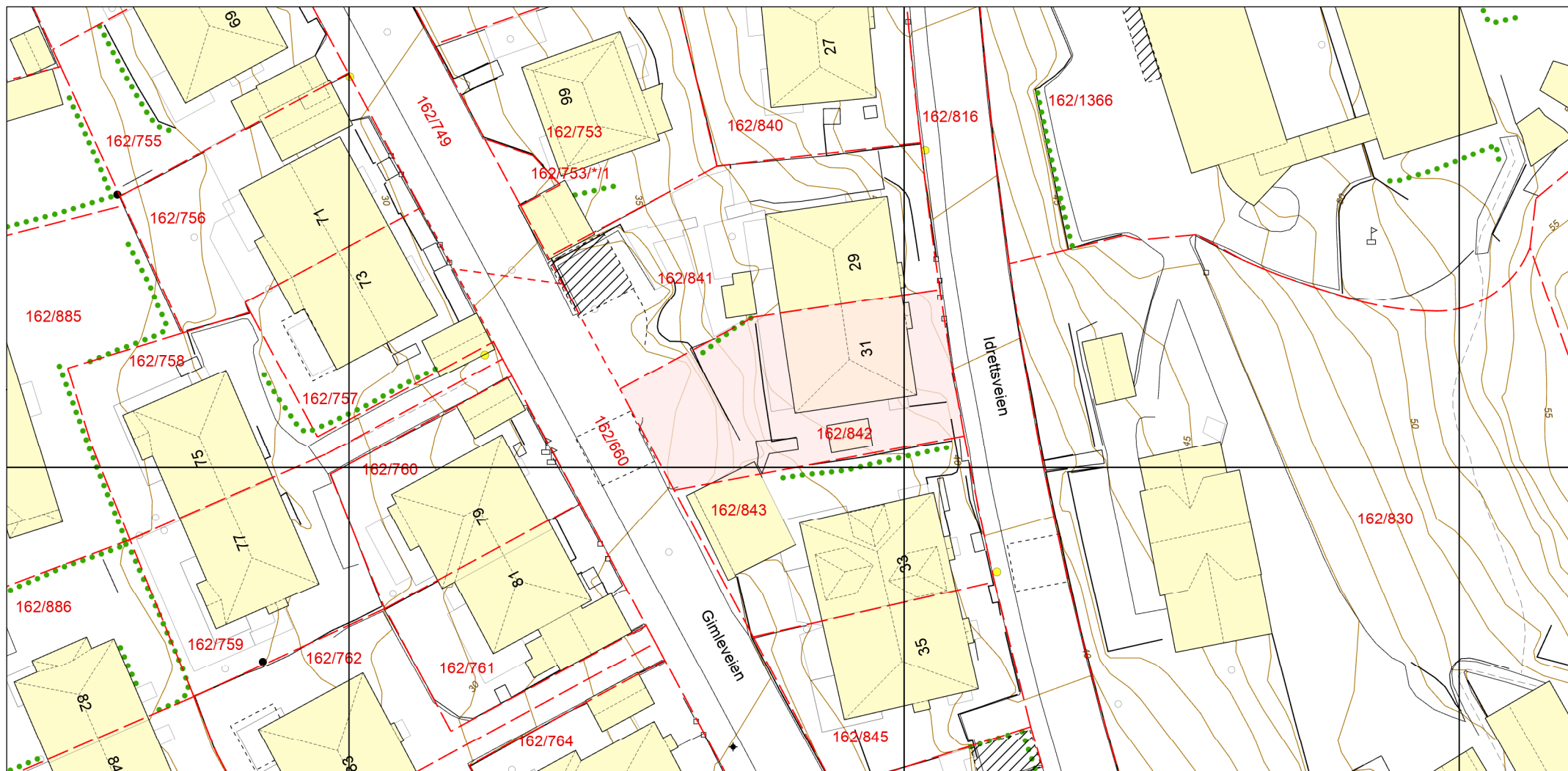
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 20.10.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/842/0/0

Adresse: Idrettsveien 31, 5052 BERGEN



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