

Tilstandsrapport

📍 Nesveien 17, 5114 TERTNES

📖 BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 314

Areal (BRA): Enebolig 142 m², Dobbel garasje 52 m², Enkelt frittliggende skur/bod 9 m²



Befaringsdato: 17.04.2023

Rapportdato: 14.05.2023

Oppdragsnr.: 20209-1735

Referansenummer: OC1033

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
14.05.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

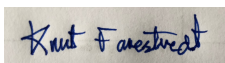
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, 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

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en sentralt og attraktivt i et veletablert boligområde på Tertnes.

Enebolig med 1 stk hovedplan + kjeller og loft.
Bygget i 1966, påbygget/oppgradert i 2016.

Kjeller inneholder: Gang/kjeller og vaskerom.

1 etasje inneholder: Entre/gang/trapp, 3 stk soverom, bad og stue/kjøkken. Utgang til terrassedekk på 150 m²/hage fra stue.

Loft inneholder (ikke målbart areal): Trapp/loftstue, toalettrom og loftsrom.

Boligen ble påbygget/oppgradert i 2016.
Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2 og 3.
Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Dobbel garasje på 52 m², bygget i 2016.

Enkelt/eldre frittliggende skur/bod på 9 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Tomten på 1 422 m² er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, bed, skifer, plen, forstøtningsmurer, terrassedekke på 150 m², trapper, natursteinsmurer og diverse beplanting/prydbusker.
Hagen ble oppgradert betydelig i 2016, arbeidet ble utført av G.O Helgesen entreprenør.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | | | |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Kjeller | 30 | 5 | 25 |
| 1 etasje | 112 | 112 | 0 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 142 | 117 | 25 |
| Dobbel garasje | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 etasje | 52 | 0 | 52 |
| Sum | 52 | 0 | 52 |
| Enkelt frittliggende skur/bod | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 etasje | 9 | 0 | 9 |
| 1 etasje | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 9 | 0 | 9 |

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

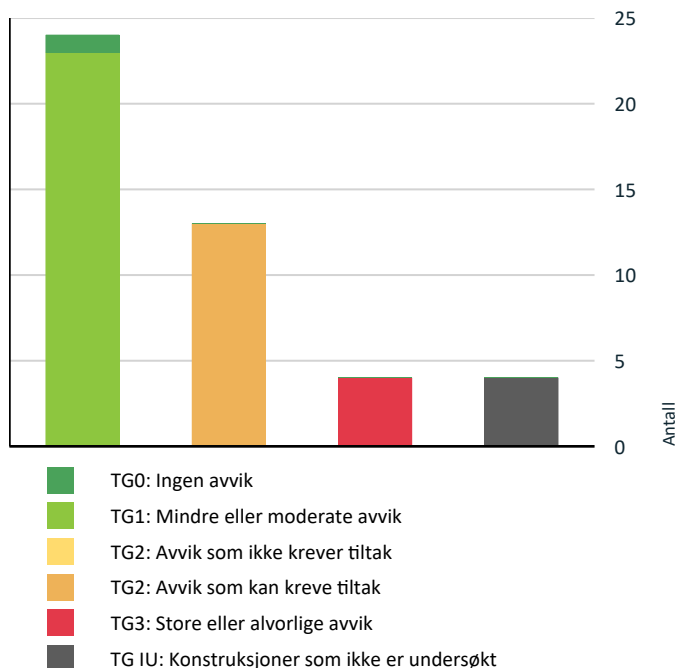
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

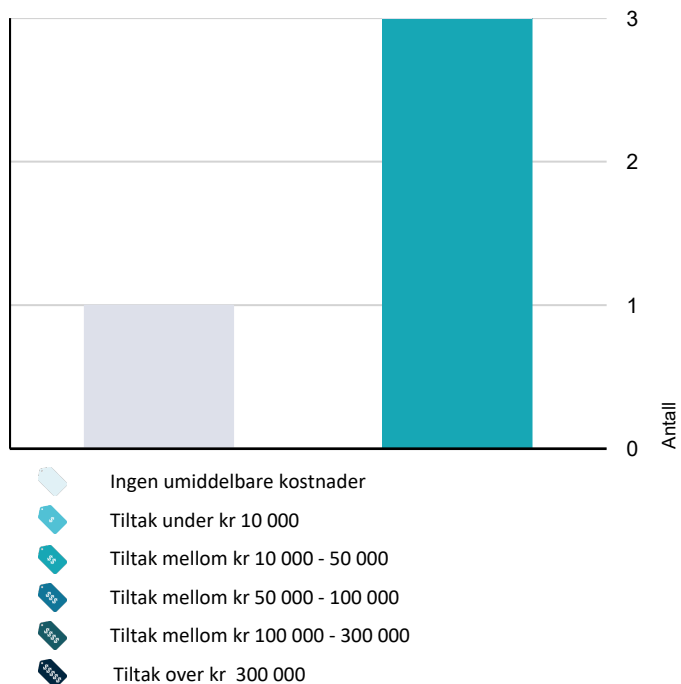
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- På del av tak mangler det snøfangere.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe bevegelse ved tråkk.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Ikke ventilasjon i rommet.
- Rommet er ikke målbart pga lav takhøyde.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Mindre riss i natursteinsmur/forblending.

! Utvendig > 1 stk eldre vindu [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Eldre vindu med slitasje og redusert forventet levetid.

! Utvendig > 1 stk eldre ytterdør [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Eldre dør med slitasje.

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Feieluke på loft er for nær brennbart materiale.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Noe salt-/fukt utslag innvendig mur.

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

Det er avvik:

- Eldre dører med bruksslitasje.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vindu i våtsonen, innflist i karm og vindu i PVC.

! 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.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Mangler taklist.
- Mangler list rundt dør.
- 1 stk vindu er blindet, plate på dette parti er ikke overflate behandlet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Mangler ventilasjon i de fleste rom i 1 etasje (kun 2 stk soverom med ventilasjon).
- Mangler ventilasjon på soverom og toalettrom på loft.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Noe salt-fuktutslag innvendig mur.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak/valmtak.
Tekket med sutak, lekter og glassert teglstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av plast.

Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- På del av tak mangler det snøfangere.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstillere byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skorstein

TG 1

Pipe kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra bakkeplan.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av isolert bindingsverk.
Lektet og kledd med liggende enkfalset trekledning.
Ny kledning i 2016, arbeidet ble utført av Flex bygg.

Gavelvegger er forblendet med naturstein.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert.

Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindspærre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre riss i natursteinsmur/forblending.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring påregnes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

Isolerglass vinduer i pvc-karmer.
Utvendig elektriske screen på stuevinduer.
Velux vinduer på loft.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 stk eldre vindu

! TG 2

1 stk eldre enkelglass vindu i trekarmer (kjeller)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vindu med slitasje og redusert forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Dører

! TG 1

Terrassedør: Skyvedør med isolerglass i pvc karm.
Ytterdør: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 stk eldre ytterdør

! TG 2

Ytterdør: Malt fylling dørblad med felt av enkelglass (kjeller).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dør med slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

INNVENDIG

Overflater

! TG 1

1 etasje.
Gulv: Fliser i entre/gang, 1 stavs eik parkett på resterende.
Elektrisk varmekabler i entre/gang.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Spotlights (LED) i entre/gang, stue/kjøkken og 2 stk soverom.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Loft.
Gulv: 3 stavs eik parkett.
Vegger: Malt huntonitt panel.
Himling: Malt huntonitt panel.

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe bevegelse ved tråkk.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Etasjeskillere er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 2

Opplyst av eier at det har vært avholdt radonmåling og at alt var ok, men har ikke dokumentasjon på målingen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe:
Murt/pusset tegl pipe.
Feieluke på loft.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Feieluke på loft er for nær brennbart materiale.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe:
Murt/pusset tegl pipe.
Feieluke i kjeller.

Ildsted:
Vedovn med glassfront plassert i stue.

Rom Under Terreng

TG 1

Kjeller.
Gulv: Linoleum belegg og betong gulv.
Vegger: Murvegger.
Himling: Panel. Takhøyde ca. 200 cm.

- Enkel kjellerstander.

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

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger. Ingen unormale utslag på fuktindikator registrert.

Det er nylig montert EPS system.

Om EPS:
Metoden er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive ladede vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren.

På fuktig mur fungerer EPS-fuktsikring som en murtørker.

EPS-sentralen er selvregulerende og justerer selv effekt og strømførbruk etter behov.

Krypkjeller

TG 2

Luke til blindkjeller, grovstøpt betong gulv og murvegger.
Fremstår hovedsakelig som tørr/ok, noe salt/fuktutslag innvendig mur.

Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe salt-/fukt utslag innvendig mur.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Malt tretrapp med tepper i trinn.

Innvendige dører

TG 1

Formpressede hvite innerdører (1 etasje).
Hvite fyllings innerdører, nyere (loft).

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Innvendige dører eldre

TG 2

Slette malte innerdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand grunnet alder/slitasje.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedør med speilfronter i entre.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ble rehabilitert i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights (LED).



Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vindu i våtzone, innflist i karm og vindu i PVC.
- Vindu bør beskyttes mot vannsøl.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert ihh til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass nisje, flislågt benk med servant, innflist speil på vegg med belysning over.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da 1 stk vegg er yttervegg og 1 stk går mot kjøkken uten tilkomst.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler taklist.
- Mangler list rundt dør.
- 1 stk vindu er blindet, plate på dette parti er ikke overflate behandlet.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring.

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

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

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert ihh til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 115 L bereder, stoppekran og husbrannslange.

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er yttervegg og murvegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning fra Sigdal.

Hvite profilerte fronter.

Silestone benkeplate med kompositt vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator i hette, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap.

1 stave eik parkett på gulv.

Malt platekledning på vegger/tak.

Fliser mellom benk og overskap.

Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Eik parkett på gulv. malt huntonitt panel på vegger.

Inneholder: Toalett, servant med overhengende speil og belysning.

Vurdering av avvik:

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

- Ikke ventilasjon i rommet.
- Rommet er ikke målbart pga lav takhøyde.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.
Stoppekran plassert på vaskerom.

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventilasjon i de fleste rom i 1 etasje (kun 2 stk soverom med ventilasjon).
- Mangler ventilasjon på soverom og toalettrom på loft.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

TG IU

Boligen har 2 stk varmpumper.
1 stk er plassert i gang (kjeller) og 1 stk i spisestue.
De ble installert i 2016 av Bergen varmpumpe service.

Varmekabler i gang, bad, vaskerom, og nye del av stue.

Opplyst at sjakt for tidligere oljefyr er fjernet.

Teknisk tilstand på varmpumpe er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

Varmtvannstank

TG 1

115 L bereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap plassert i gang.

Inneholder: Automatsikringer, 80 amp hovedsikring og 19 stk kurser.

Elektriske anlegget er fra 2016, arbeid utført av Data elektrisk.

Sikringsskap plassert i kjeller.

Inneholder: Automatsikringer (nyere) og 6 stk kurser.

Opplyst at det er ingen kjente problemer (av eiere). Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Info:

Eier av bolig har nylig hatt elektrikere gående, de har ordnet opp i sikringsskapet.

Det har senere år vært byttet ut alle stikkontakter og brytere i alle rom utenom kjøkken - (de var nyinstallerte i 2014), eier har spurt elektriker nå om ledningsnettet er i orden og de bekrefter at alle kabler til stikkontakter og brytere er helt i orden.

Branntekniske forhold

TG 1

Boligen har røykvarsler, brannslukkingsapparat og husbrannslange.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

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

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Ukjent drenering.

Generelt:

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Noe salt-fuktutslag innvendig mur.

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.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong/sparestein.

- Mindre riss observert.

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

Terrengforhold

TG 0

Ingen avvik av betydning vedr. terrengforhold registrert.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Ringmur og gulv av betong.
Kledd med liggende enkelfalset trekledning.
Q-dekke med terrassedekke over.
2 stk aluminiums garasjeporter med elektrisk fjern åpner.
Innlagt strøm, belysning og varmepumpe.
Isolerglass vindu og ytterdør i pvc karm.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Enkelt frittliggende skur/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Eldre/enkelt utvendig skur i hage på 9 m².

Mrk: Skuret er i svært dårlig forfatning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

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?

Aralet 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. Arealen 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

| Enebolig | | | | | |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|---|---------------------------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller | 30 | 5 | 25 | Vaskerom | Gang/kjeller |
| 1 etasje | 112 | 112 | 0 | Entré/gang/trapp, 3 stk soverom, bad, stue/kjøkken, utgang til terrassedekke (150 m ²)/hage fra stue. | |
| Loft | 0 | 0 | 0 | | Trapp/loftstue, toalettrom, loftsrom. |
| Sum | 142 | 117 | 25 | | |

Kommentar

Arealer pr rom:

Kjeller.

- Gang/kjeller 23,50 m²
- Vaskerom 4,80 m²

1 etasje.

- Entre/gang/trapp 16,50 m²
- Soverom 5,90 m²
- Bad 4,00 m²
- Soverom 9,20 m²
- Soverom 11,40 m²
- Stue/kjøkken 61,90 m²

Loft (ikke målbart areal, oppgitt m² er gulvflate).

- Trapp/loftstue 25,50 m²
- Toalettrom 4,90 m²
- Loftsrom 15,50 m²

Mrk: Loft har en gulvflate på ca. 47 m², uavhengig av måleregler. Ikke målbart areal grunnet krav til minimum 190 cm høyde x 60 cm bredde.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Dobbel garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1 etasje | 52 | 0 | 52 | | Dobbel garasje. |
| Sum | 52 | 0 | 52 | | |

Enkelt frittliggende skur/bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1 etasje | 9 | 0 | 9 | | Enkelt skur/bod. |
| 1 etasje | 0 | 0 | 0 | | |
| Sum | 9 | 0 | 9 | | |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 17.4.2023 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
| | Kari Klett Mortmannsgård | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 186 | 314 | | 0 | 1422.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Nesveien 17

Hjemmelshaver

Mortmannsgård Kari Klett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Tertnes. Flott utsikt over nærområdet, fjorden og mot Askøy. Gode solforhold med sen kveldsol. Kort gangavstand til dagligvare butikk og bussholdeplass med relativt hyppige avganger. Barnevennlig område med kort avstand til lekeplass, flere barnehager og Tertnes barneskole. På  stveit finner man ungdomsskole, Tertnes videregående,  stveithallen og  stveit idrettspark med både utvendige ballbaner med kunstgress, friidrettsbane, innvendige ballbaner og svømmehall. Få minutters kjøring til Åsane storsenter, Horisont, Ikea, Gullgruven, treningssentre og golfbane. Ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Mange gode og varierte turmuligheter i området med blant annet Geitanuken og Gr nnskj ret badeplass med sandstrand, flere stupebrett og fine turområder.

Adkomstvei

Privatvei med veirett (opplyst av rekvirent).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat spillvannsledning.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig opparbeidet i 2016 med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, bed, skifer, plen, forstøtningsmurer, terrassedekke på 150 m², trapper, natursteinsmurer og diverse beplanting/prydbusker. Hagen ble oppgradert betydelig i 2016, arbeidet ble utført av G.O Helgesen entreprenør.

Avvik:

- Mangler rekkverk på del av terrassedekke og på trapp.
- Sprekk i eldre hagemur ved utsiktspost.

Parkering i dobbel garasje og på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Infoland-ambita | 17.04.2023 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eiendomsverdi | 17.04.2023 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 17.04.2023 | | Gjennomgått | 7 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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/OC1033>

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

Nesveien 17, 5114 TERTNES

01 Apr 2023

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------|-------------|--------------|
| Nesveien 17 | Nesveien 17 | |

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?

2015

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.

Har bodd vekke i 1,5 år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Mortmannsgård, Kari Klett

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

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

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opparbeidet nytt bad .Membran,fliser ,toalett,dusj alt nytt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abora?

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

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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer,kledning ,nytt tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flex Bygg

4.1.6 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

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

G.Gran>Data Elektrisk

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

Vannrør lekkasje oppi veien etter arbeid av vannverket

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

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet skadet rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tertnes Entreprenør henviste til rørlegger

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken sanert ved rehabilitering av eiendom

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 sprekk 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



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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
- 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?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**
2015 veldig lavt
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 92382174

Egenerklærings skjema


Name

Mortmannsgård, Kari Klett

Date

2023-04-01

Identification

 Mortmannsgård, Kari Klett



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

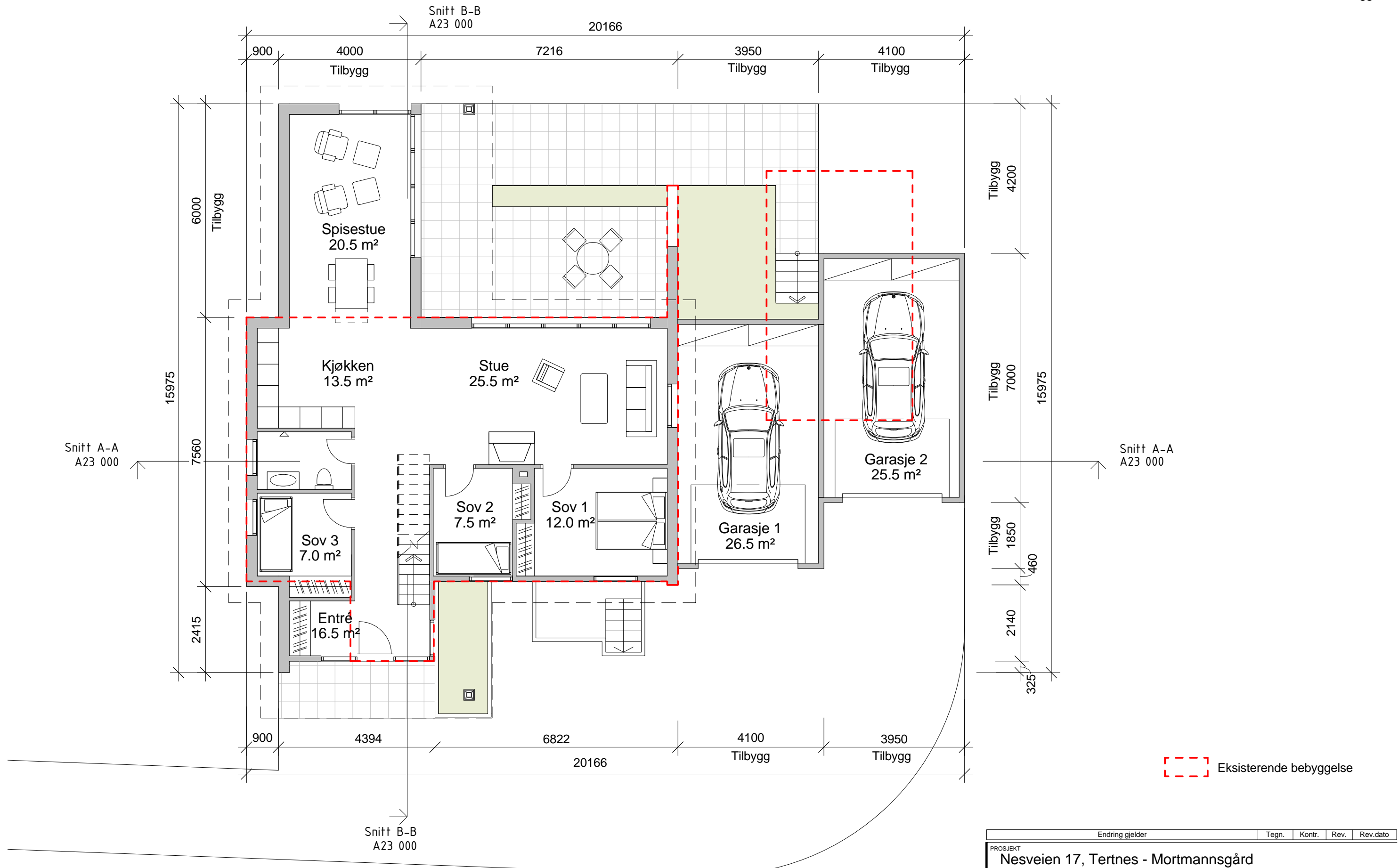
Egenerklærings skjema

Signed by:

Mortmannsgård, Kari Klett

01/04-2023
12:57:44

BANKID

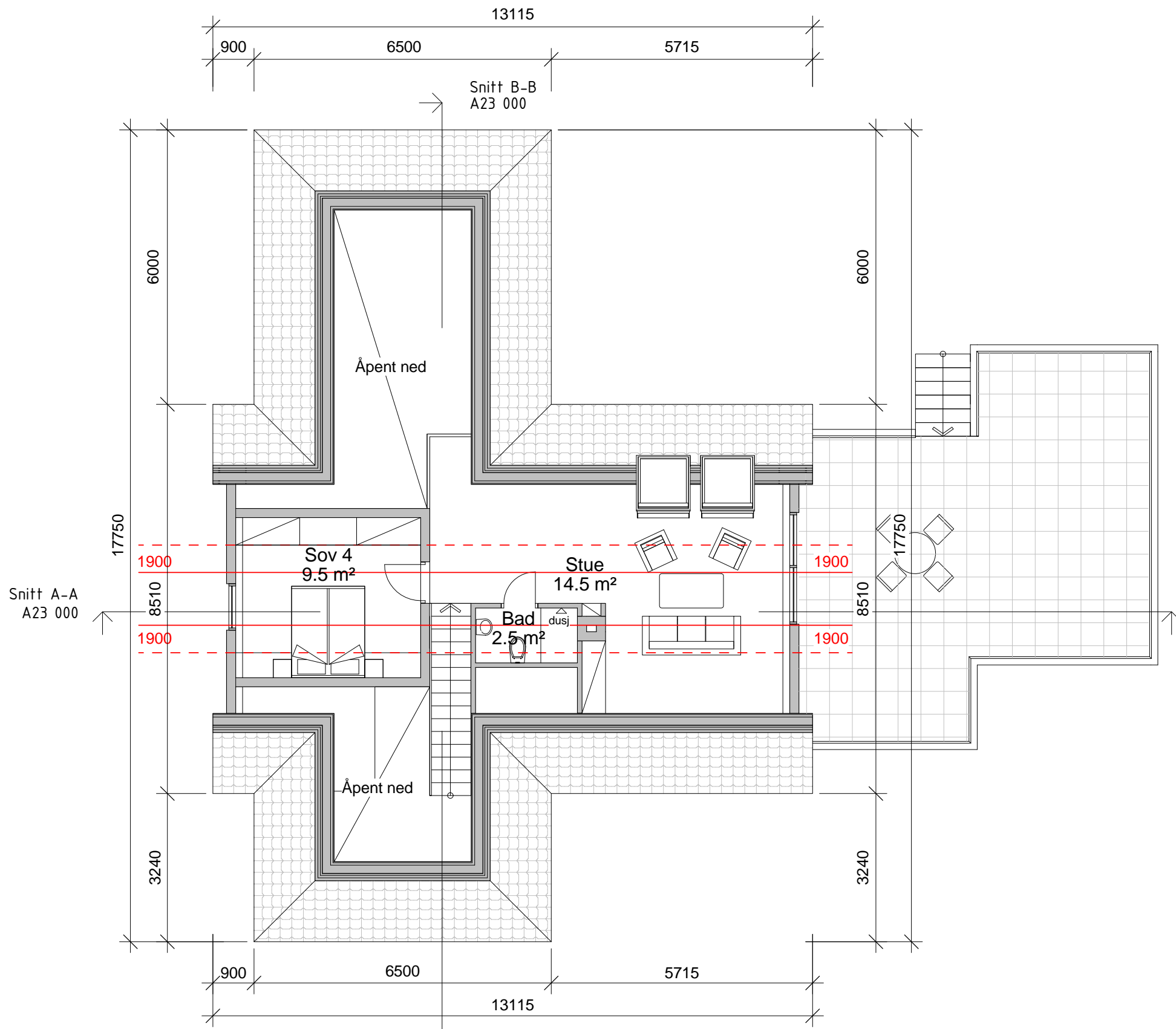


 Eksisterende bebyggelse

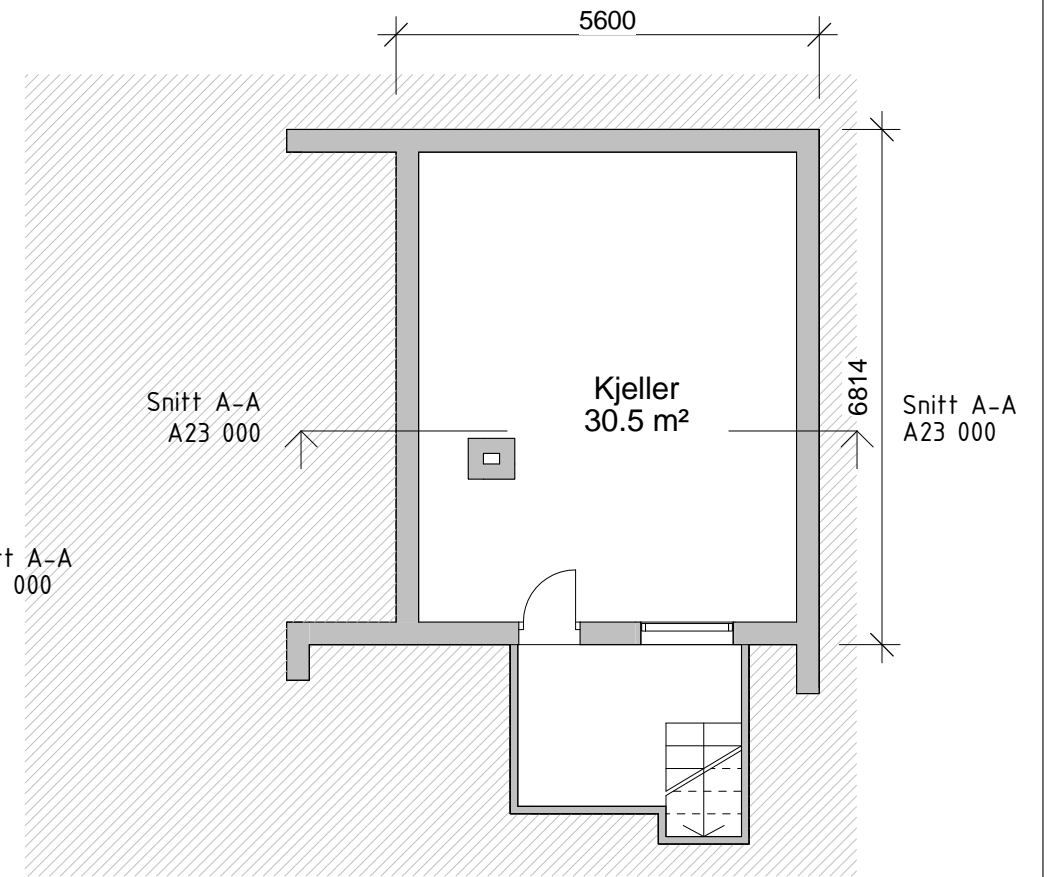
Plan 1. etasje
1 : 100

Rammesøknad

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|-------------------|----------------------------|--------------|---------|
| Endring gjelder | | | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård Tilbygg til eksisterende hus | | | | | | | |
| TITTEL Plan 1. etasje | | | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A13 001 | | |
| | | | | PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | |



Plan 2. etasje
1 : 100

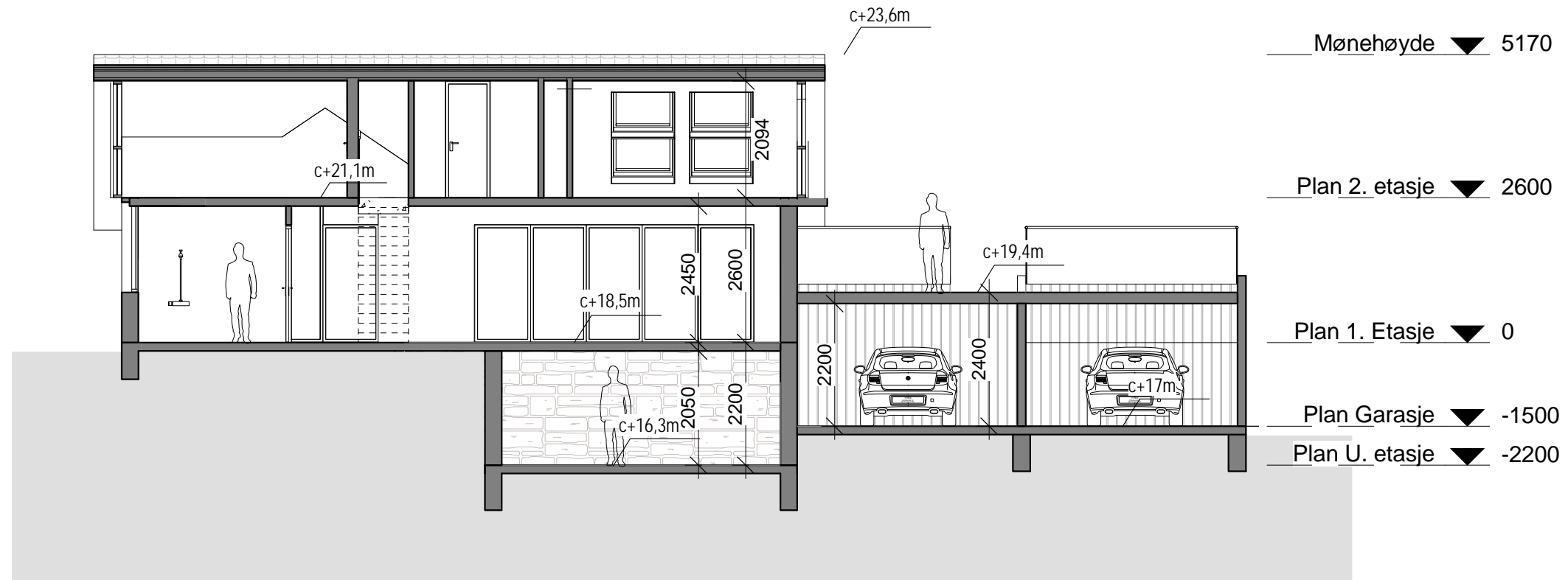


Plan U. etasje
1 : 100

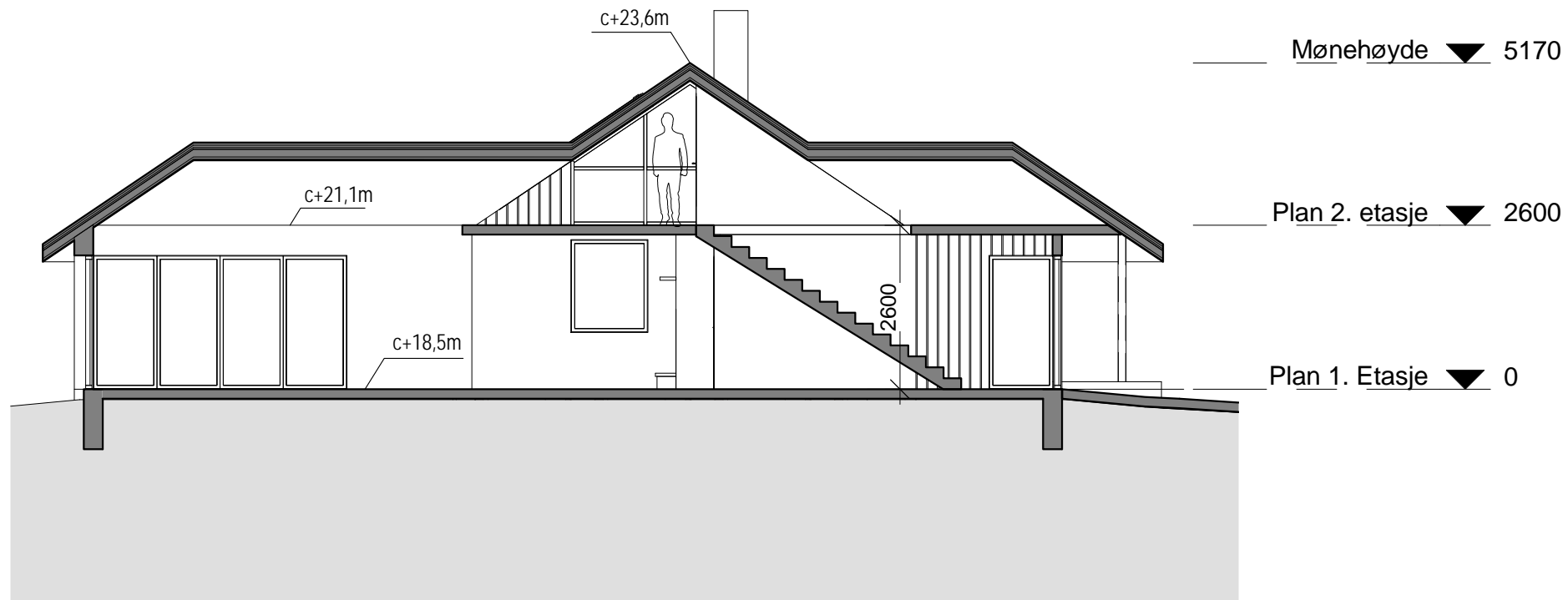
| | | | | | | | |
|---|------------|--------|--|-------|--------|------|---------|
| Endring gjelder | | | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT | | | | | | | |
| Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård | | | | | | | |
| Tilbygg til eksisterende hus | | | | | | | |
| TITTEL | | | | | | | |
| Plan 2. etasje og Plan U. etasje | | | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | | | |
| TEGN. | KONTR. | GODKJ. | | | | | |
| LN | MK | JF | | | | | |
| SKALA | TEGN.NR. | | | | | | |
| 1 : 100 | A13 002 | | | | | | |
| PROSJ.NR. | DATO | REV. | | | | | |
| 1516 | 22.09.2015 | | | | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | | | |

Rammesøknad

P:\1516_Nesveien 17_Mortmannsgård\Dak\2 Forprosjekt\Tegninger\1 Arkitekt\Nesveien_004.rvt



Snitt A-A
1 : 100



Snitt B-B
1 : 100

| | | | | | |
|---|---------------------|--------------|--------|------|---------|
| Endring gjelder | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård Tilbygg til eksisterende hus | | | | | |
| TITTEL Snitt A-A og B-B | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | |
| SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A23 000 | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | |

Rammesøknad



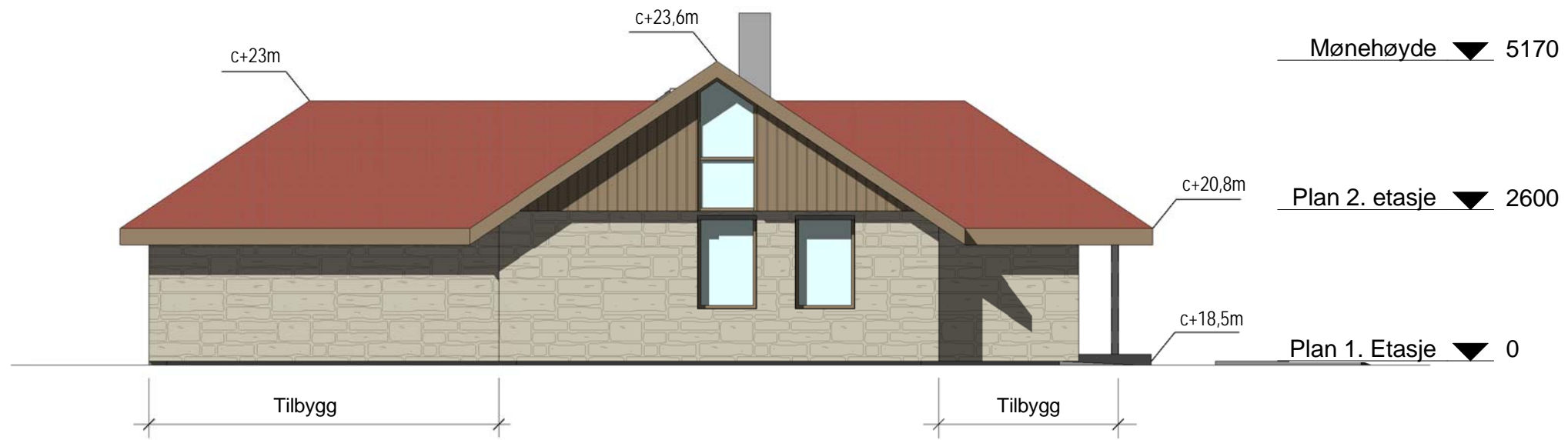
Fasade mot vest
1 : 100



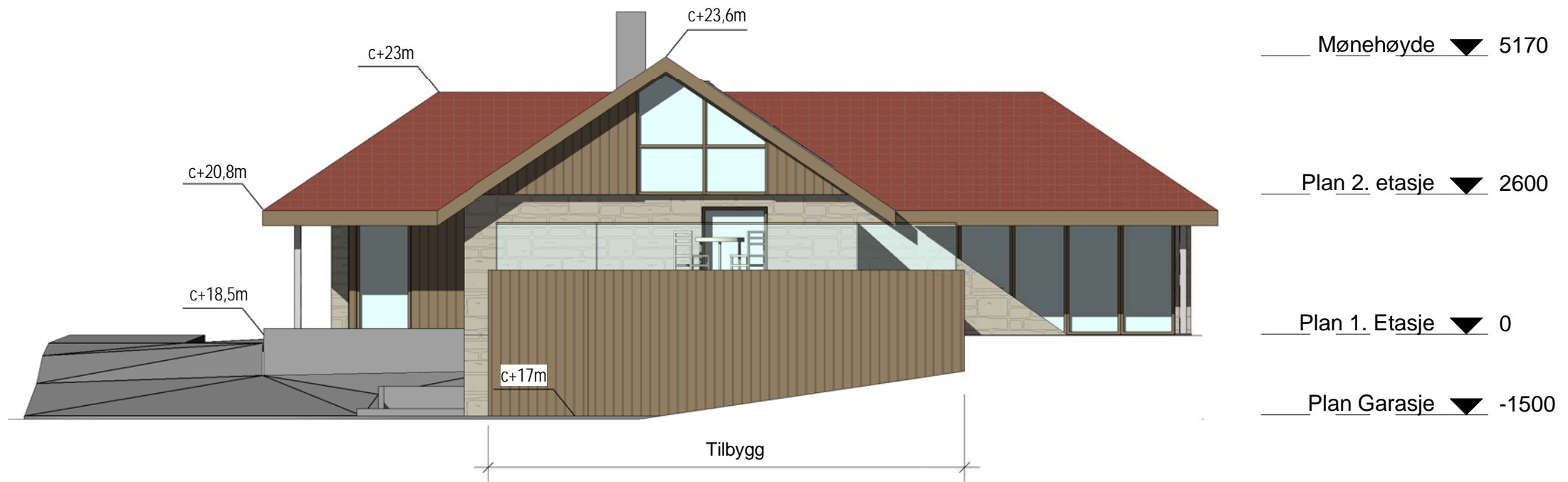
Fasade mot øst
1 : 100

| Endring gjelder | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
|--|---------------------|--------------|--------|------|---------|
| PROSJEKT | | | | | |
| Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård | | | | | |
| Tilbygg til eksisterende hus | | | | | |
| TITTEL | | | | | |
| Fasader mot øst og vest | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | |
| SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A33 001 | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftssenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | |

Rammesøknad



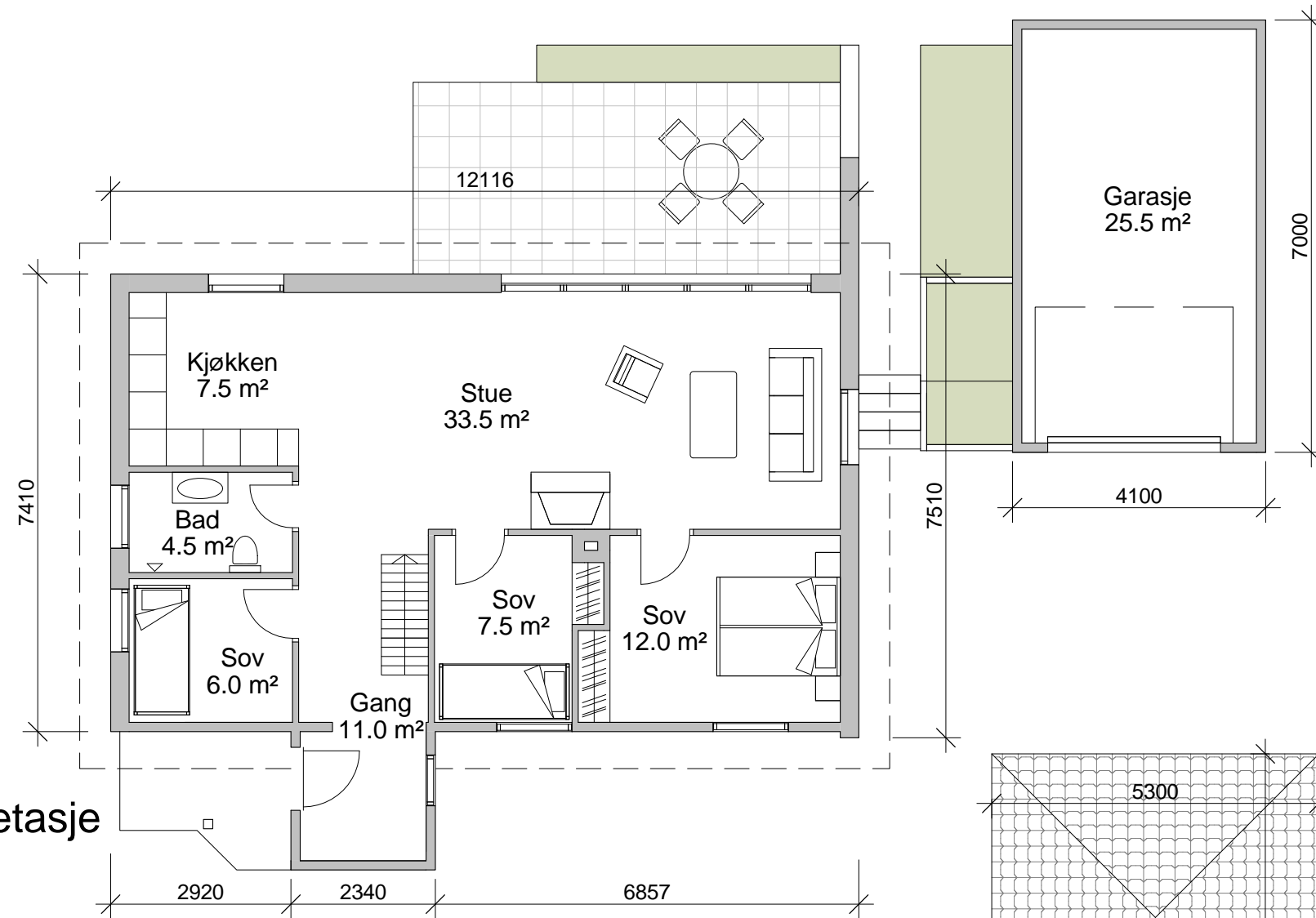
Fasade mot sør
1 : 100



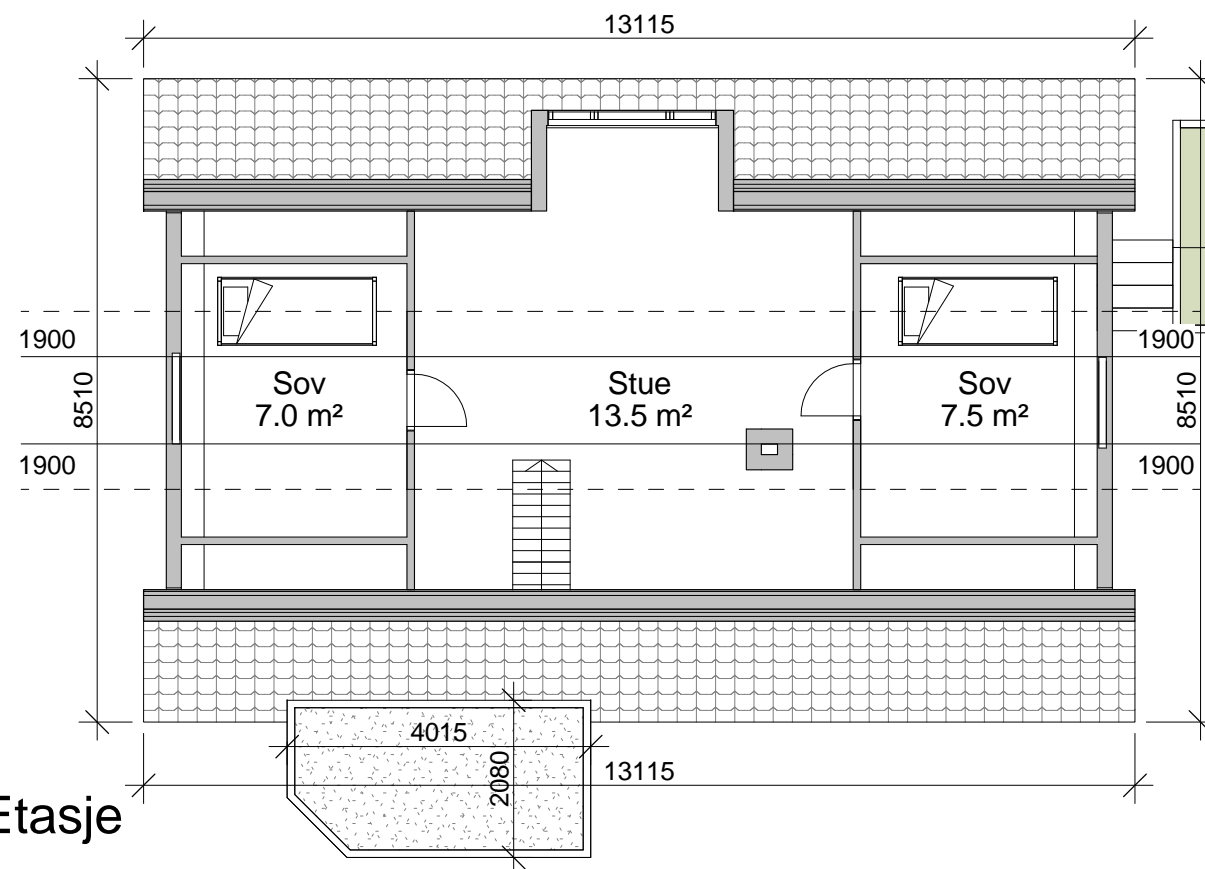
Fasade mot nord
1 : 100

| Endring gjelder | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
|---|---------------------|--------------|--------|------|---------|
| PROSJEKT | | | | | |
| Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård | | | | | |
| Tilbygg til eksisterende hus | | | | | |
| TITTEL | | | | | |
| Fasader mot nord og sør | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | |
| SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A33 002 | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | |

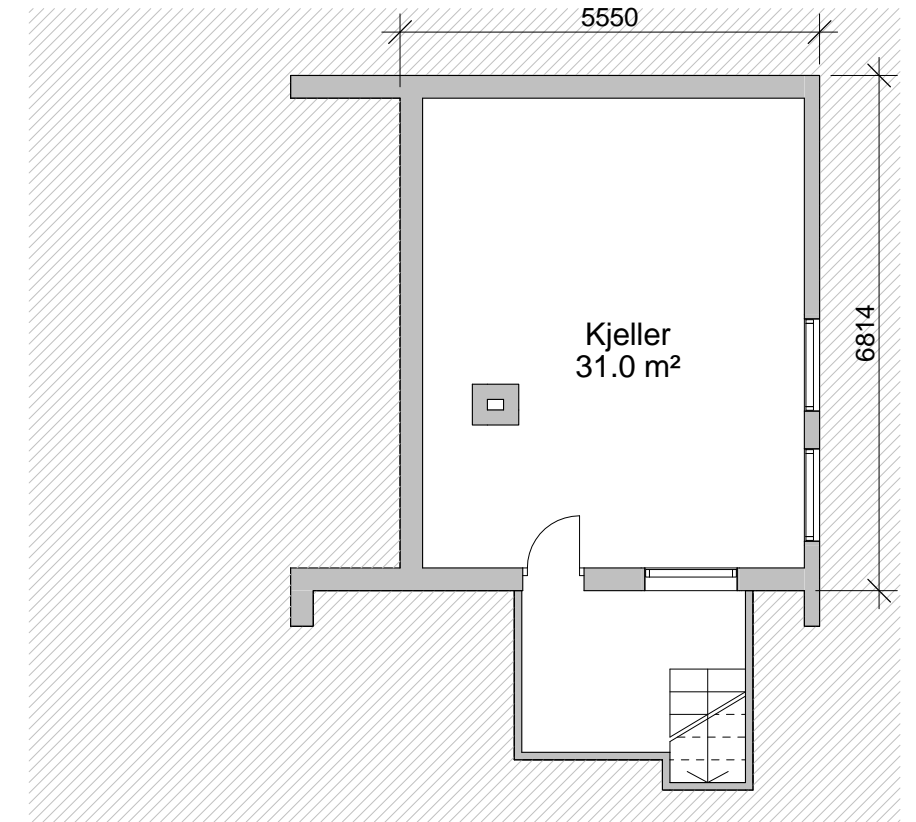
Rammesøknad



Plan 1. etasje
1 : 100



Plan 2. Etasje
1 : 100



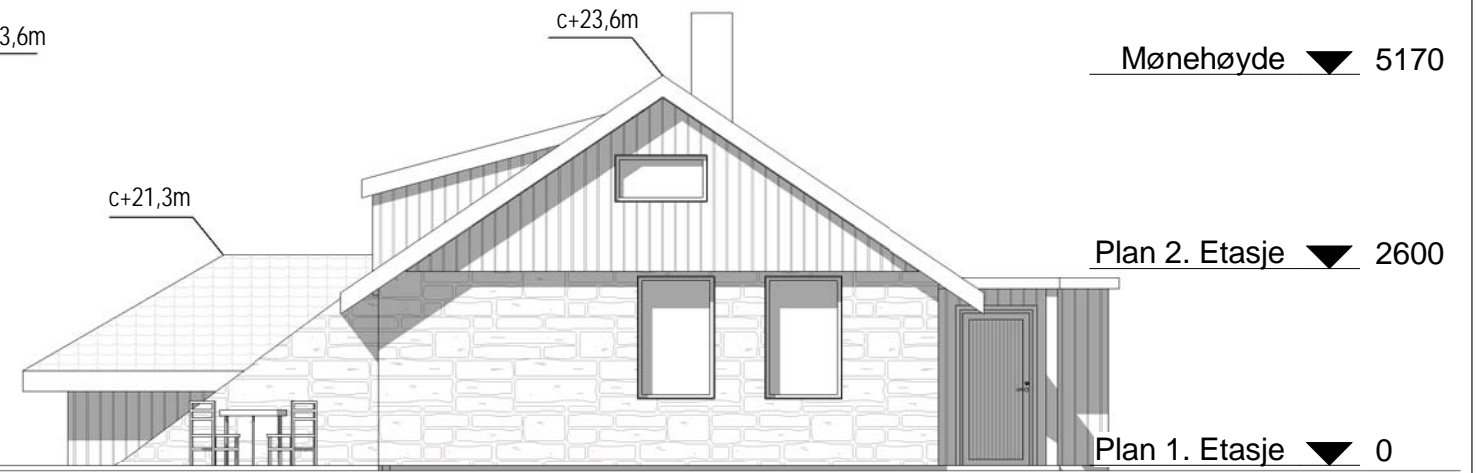
Plan -2. U Etasje
1 : 100

| | | | | | |
|--|---------------------|--------------|--------|------|---------|
| Endring gjelder | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård Tilbygg til eksisterende hus | | | | | |
| TITTEL Eksisterende plan 1 etasje, 2 etasje og U. etasje | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | |
| SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A13 001 | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftssenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | |

Rammesøknad



Fasade Vest
1 : 100

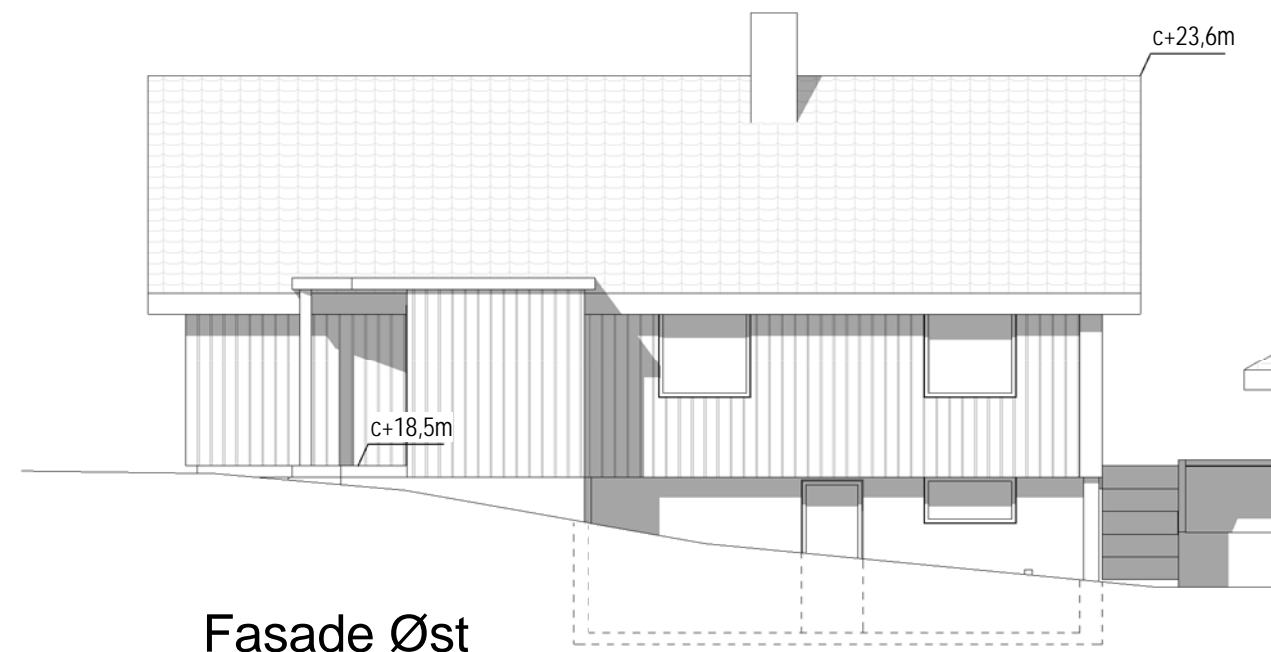


Fasade Sør
1 : 100

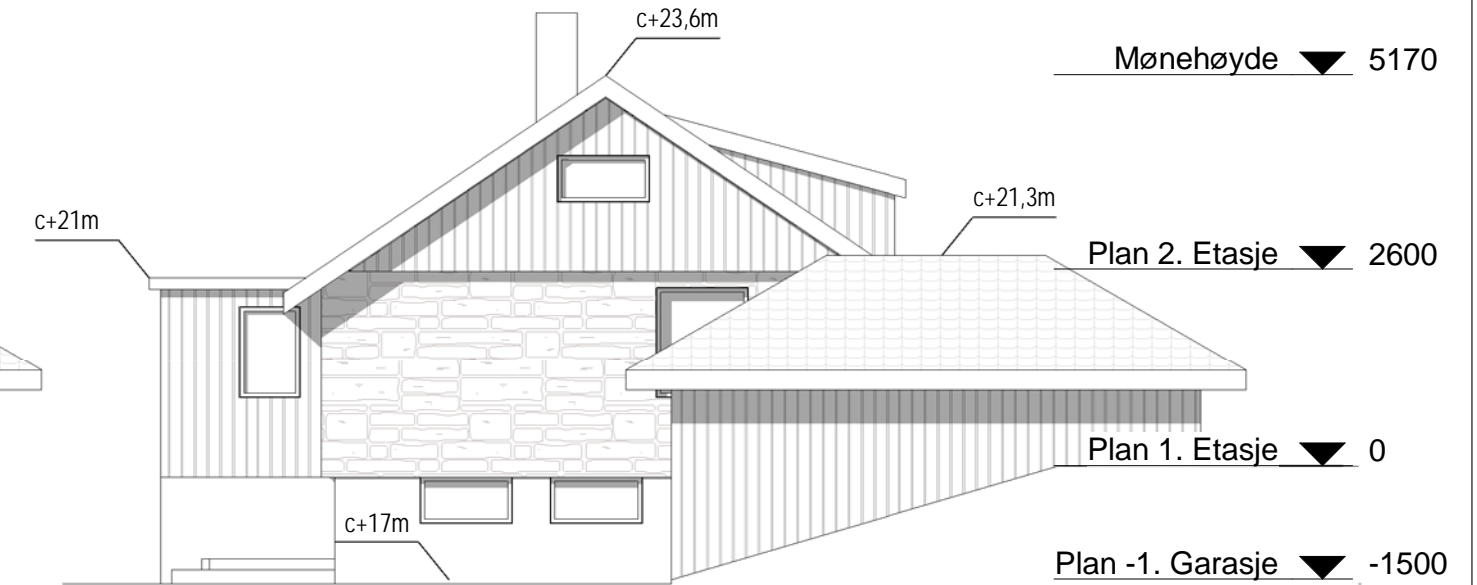
Mønehøyde ▼ 5170

Plan 2. Etasje ▼ 2600

Plan 1. Etasje ▼ 0



Fasade Øst
1 : 100



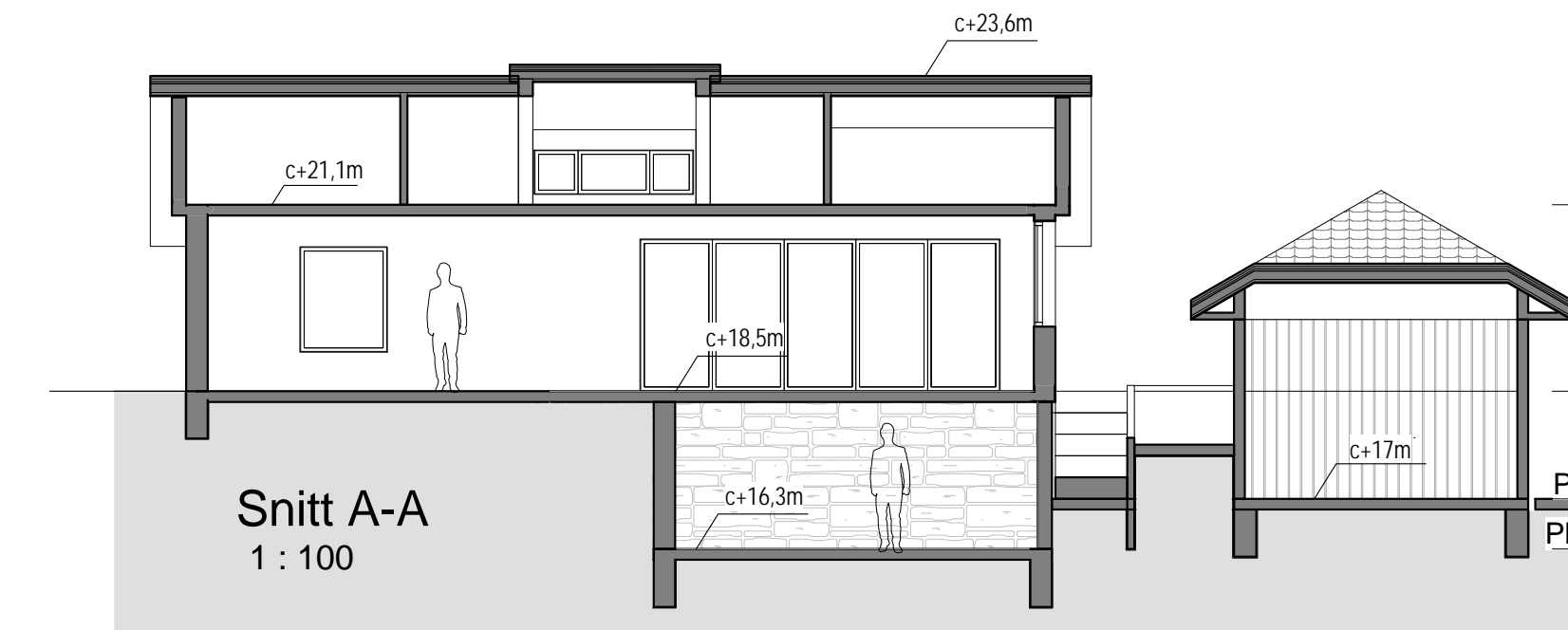
Fasade Nord
1 : 100

Mønehøyde ▼ 5170

Plan 2. Etasje ▼ 2600

Plan 1. Etasje ▼ 0

Plan -1. Garasje ▼ -1500



Snitt A-A
1 : 100

Plan 2. Etasje ▼ 2600

Plan 1. Etasje ▼ 0

Plan -1. Garasje ▼ -1500

Plan -2. U Etasje ▼ -2200

| | | | | | | | |
|--|------------------|-----------|--|-------|--------|------|---------|
| Endring gjelder | | | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT | | | | | | | |
| Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård | | | | | | | |
| Tilbygg til eksisterende hus | | | | | | | |
| TITTEL | | | | | | | |
| Eksisterende fasader og Snitt A-A | | | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | | | |
| SKALA 1 : 100 | TEGN.NR. A33 001 | | | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftssenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | | | |

Rammesøknad



3D Perspektiv - sett fra nord-vest

| | | | | | |
|---|---------------------|--------------|--------|------|----------|
| Endring gjelder | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dato |
| PROSJEKT Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård Tilbygg til eksisterende hus | | | | | |
| TITTEL 3D Perspektiv - sett fra nord-vest | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | |
| SKALA | TEGN.NR. A90 001 | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | |

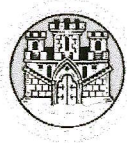
Rammesøknad



3D Perspektiv - sett fra nord-øst

| | | | | | | | |
|---|---------------------|--------------|--|-------|--------|------|---------|
| Endring gjelder | | | | Tegn. | Kontr. | Rev. | Rev.dat |
| PROSJEKT | | | | | | | |
| Nesveien 17, Tertnes - Mortmannsgård | | | | | | | |
| Tilbygg til eksisterende hus | | | | | | | |
| TITTEL | | | | | | | |
| 3D Perspektiv - sett fra nord-øst | | | | | | | |
| Faaland arkitekter as | | | | | | | |
| TEGN. LN | KONTR. MK | GODKJ. JF | | | | | |
| SKALA | TEGN.NR. A90 002 | | | | | | |
| PROSJ.NR. 1516 | DATO 22.09.2015 | REV. | | | | | |
| Conrad Mohrsvei 23, Postboks 6134, Bedriftsenteret 5892 Bergen Telefon: 55 27 30 30 / Faks: 55 27 30 31 | | | | | | | |

Rammesøknad



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Faaland Arkitekter AS
Postboks 6134 PT
5892 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Ronny Jakobsen
Dir. tlf.: 5556 6482

Vårt saksnummer:
201528465/16

Dato:
090217

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 186 Bnr 314
Adresse : Nesveien 17
Tiltakshaver : Kari Mortmannsgård
Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.02.17 og rammetillatelse datert 08.01.16.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for tilbygg og ny garasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Ronny Jakobsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Kari Mortmannsgård, Hop Terrasse 24, 5232 PARADIS

| Generelle bestemmelser: | |
|--|--|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Orientering om rett til å klage på vedtaket: | |
| Klagerett: (forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5. |
| Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/314

Utlistet 30.03.2023

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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|-----------------------|---------------|----------------------|--------|
| 261588605 | Grunneiendom | 0 | Ja | 1422,2 m ² | Usikker | Hjelpelinje vannkant | Ja |

Dekningsgrad

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

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 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 99,6 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag | Bruk og vern, sjø, vassdrag | SJØ | 0,4 % |

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H550_1 | Funksjonell strandsone | 50,9 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Type | Plannavn | Saksnr |
|--------------------------|------|--|---------------------------|
| 63520000 | 35 | ÅSANE. GNR 186 BNR 237, 315 MFL., NESVEIEN/KNAPPEN | 202220692 |
| 61320000 | 35 | ÅSANE. GNR 186 BNR 517 MFL., NESBAKKEN 10 OG 12 | 200918295 |
| 51100000 | 30 | ÅSANE. TERTNES, VEIREGULERING AV NESVEIEN | |
| 51100000 | 30 | ÅSANE. TERTNES, VEIREGULERING AV NESVEIEN | |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|---|-------------|---------------------------|
| 186/158 | 139662016 | - | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.10.2015 | 200703673 |
| 186/158 | 139662016 | - | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bygning godkjent for riving/brenning | 06.10.2015 | 201522010 |
| 186/158 | 300522205 | - | Tomannsbolig, horisontaldelt | Igangsettingstillatelse | 22.10.2018 | 201522010 |
| 186/158 | 300522232 | - | Garasjeuthus annekst til bolig | Igangsettingstillatelse | 22.10.2018 | 201522010 |
| 186/158 | 300522370 | - | Andre småhus m/3 boliger el fl | Igangsettingstillatelse | 22.10.2018 | 201522049 |
| 186/373 | 20787260-1 | Tilbygg | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 27.06.2018 | 201814469 |

Andre opplysninger



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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.03.2023

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 186/314/0/0

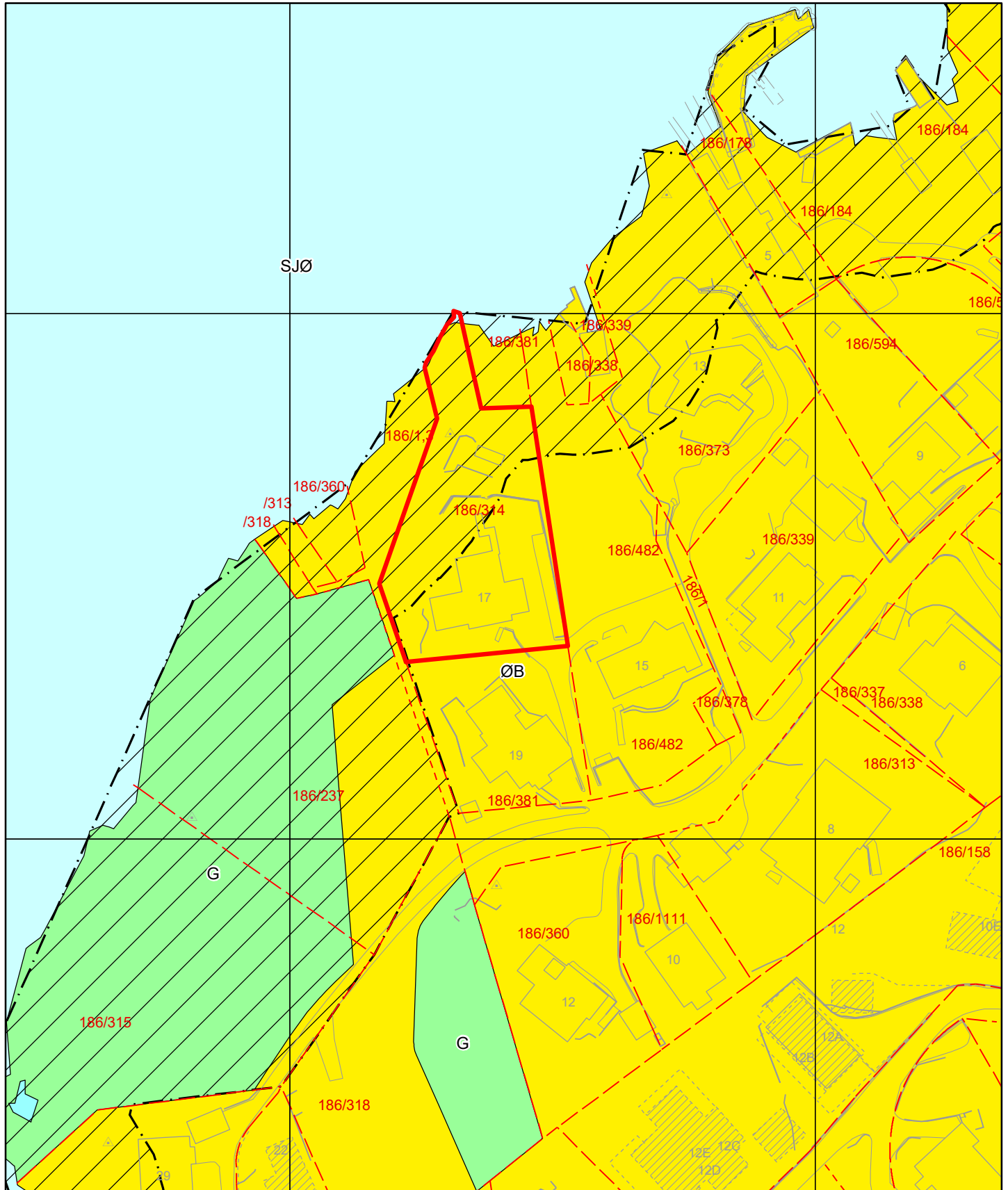
Adresse: Nesveien 17

N



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



Bruk og vern av sjø og vassdrag



Friluftsområder

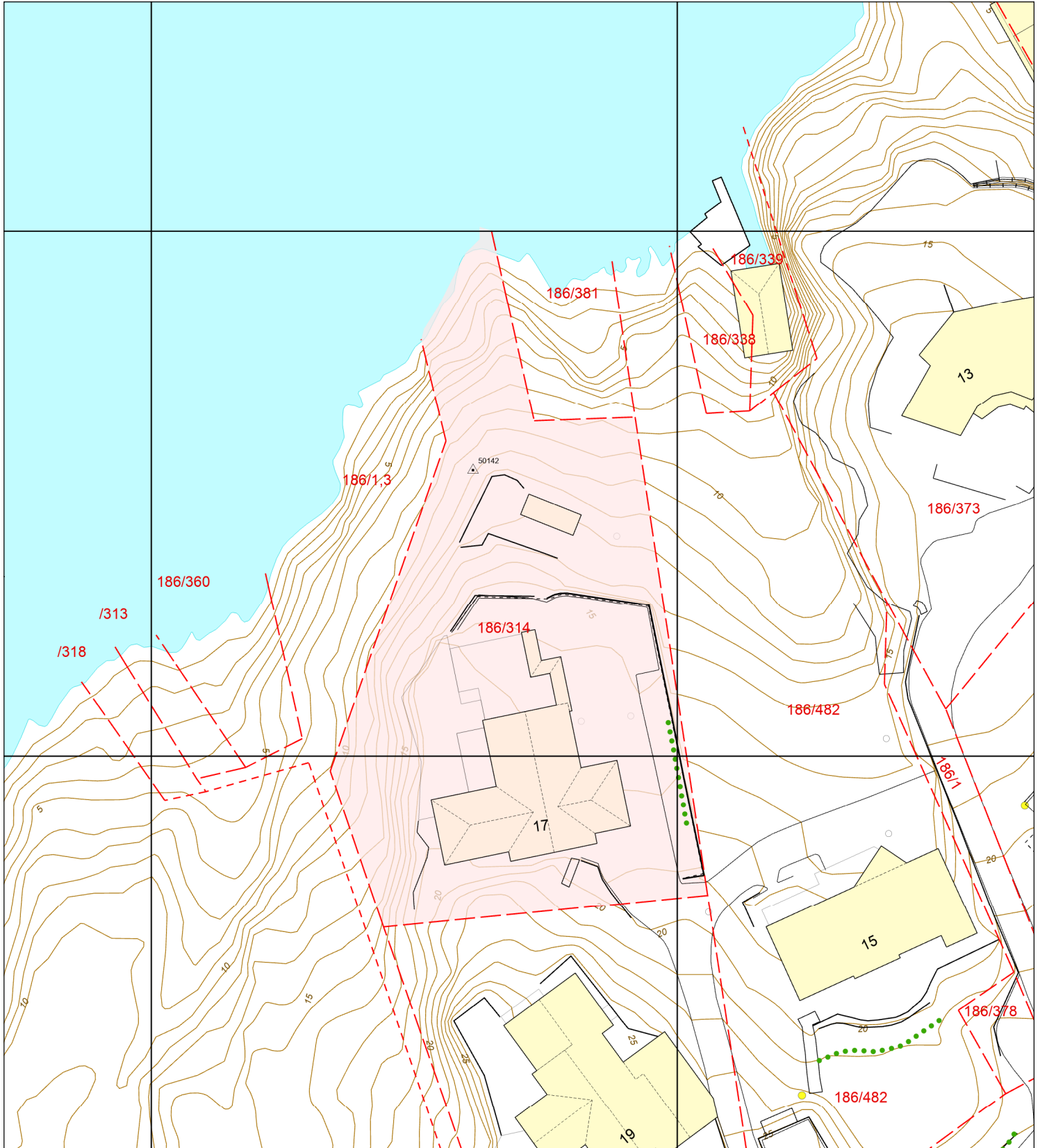


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.03.2023

BERGEN
KOMMUNE

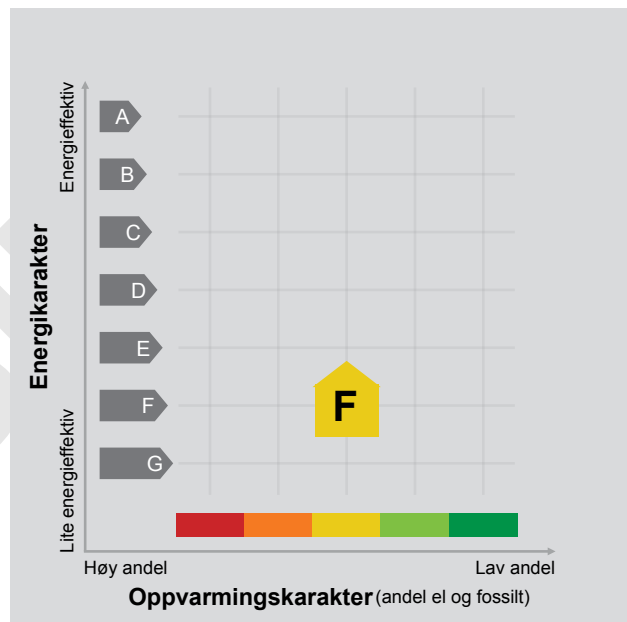
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/314/0/0
Adresse: Nesveien 17, 5114 TERTNES



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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 | |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Nesveien 17 |
| Postnummer | 5114 |
| Sted | TERTNES |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 186 |
| Bruksnummer | 314 |
| Seksjonsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139659449 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | a05e92be-aaa3-40c9-b2ec-f88b0fe2debb |
| Dato | — |



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1966 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 142 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nesveien 17
Postnr/Sted: 5114 TERTNES
Bolignr: H0101
Dato:
Energimerkenr: a05e92be-aaa3-40c9-b2ec-f88b0fe2debb

Gårdsnr: 186
Bruksnr: 314
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139659449

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

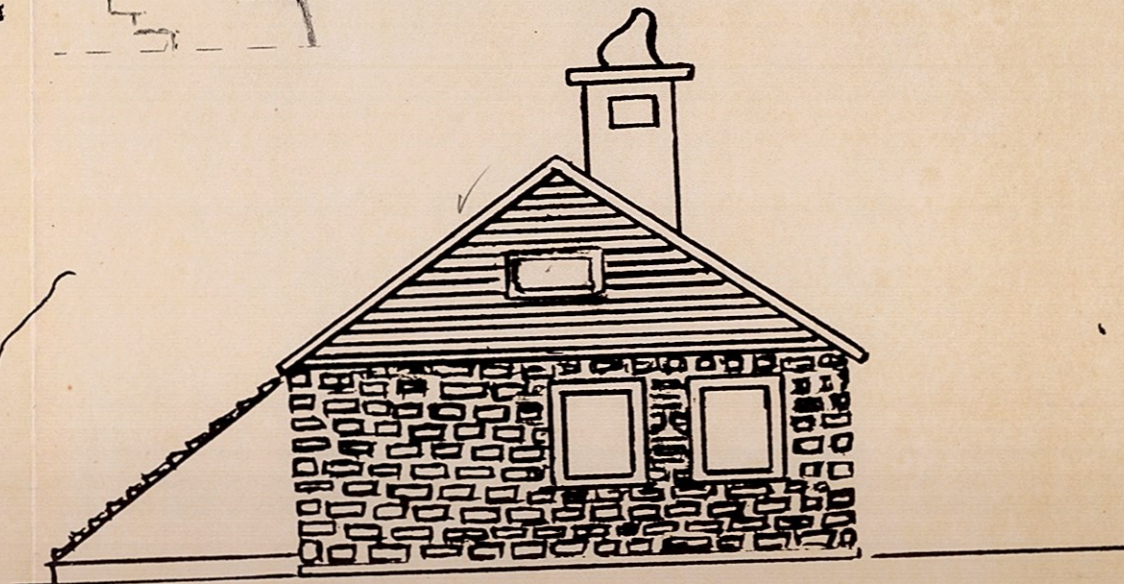
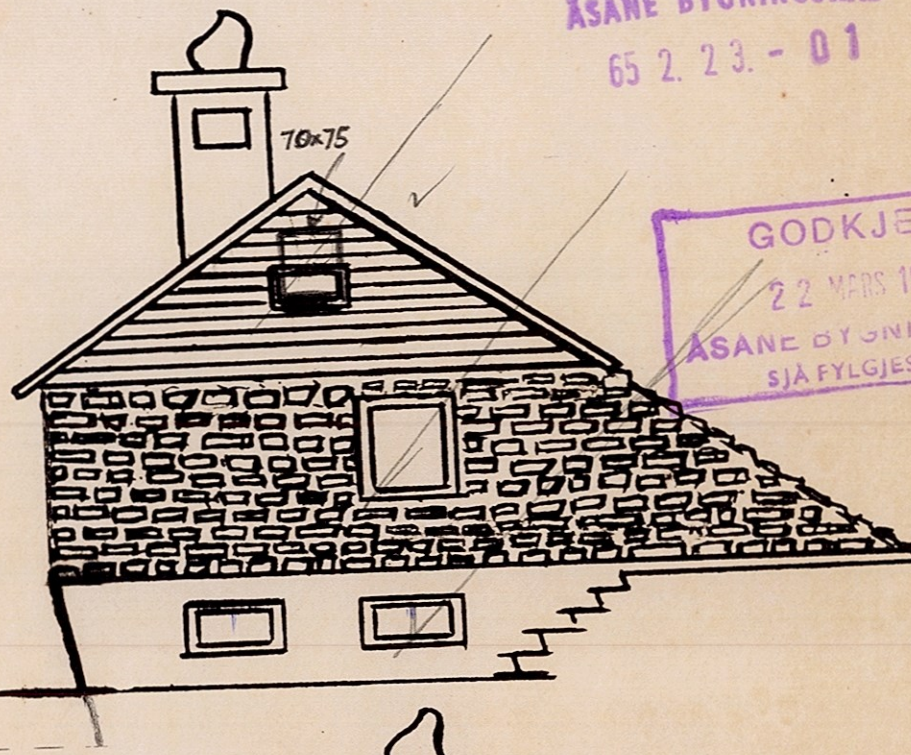
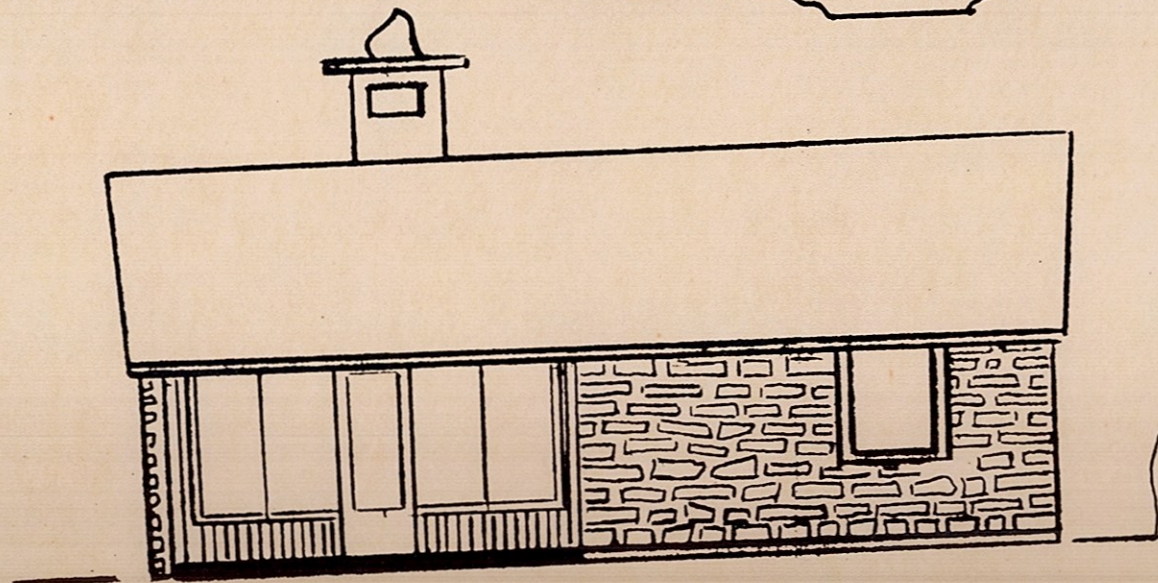
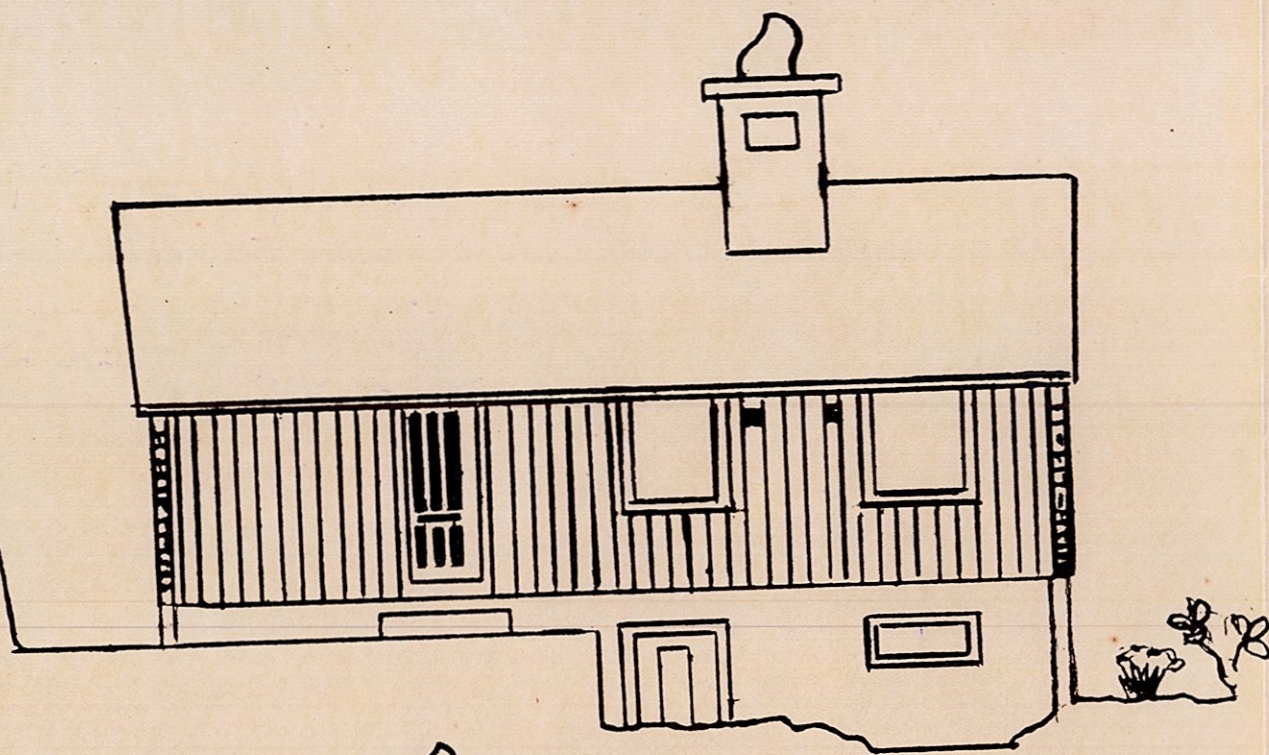
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



ÅSANE BYGNINGSRÅD
65 2. 23. - 01

GODKJEND
22 MARS 1965
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJA FYLGJESKRIV

Raynald Nilsen (Danmarknesset Terines)
Tordenskjoldsgt 27

ÅSANE BYGNINGSRÅD

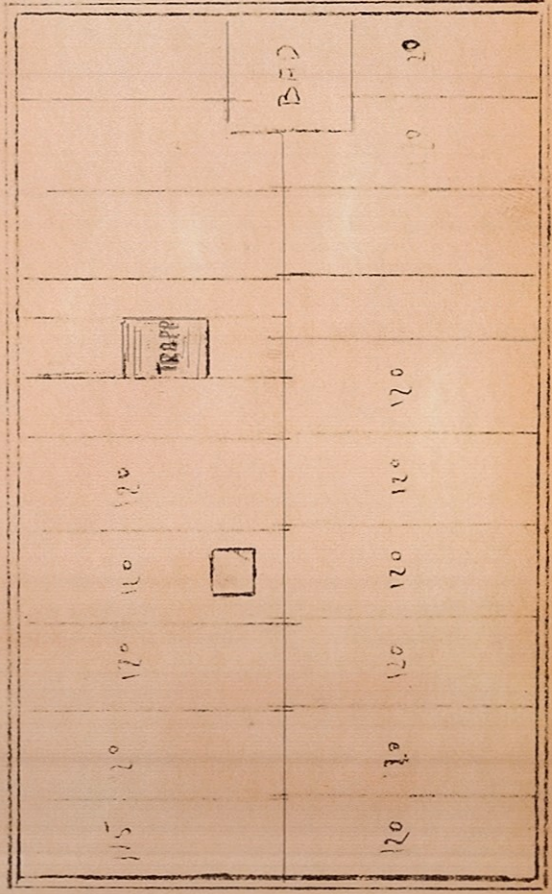
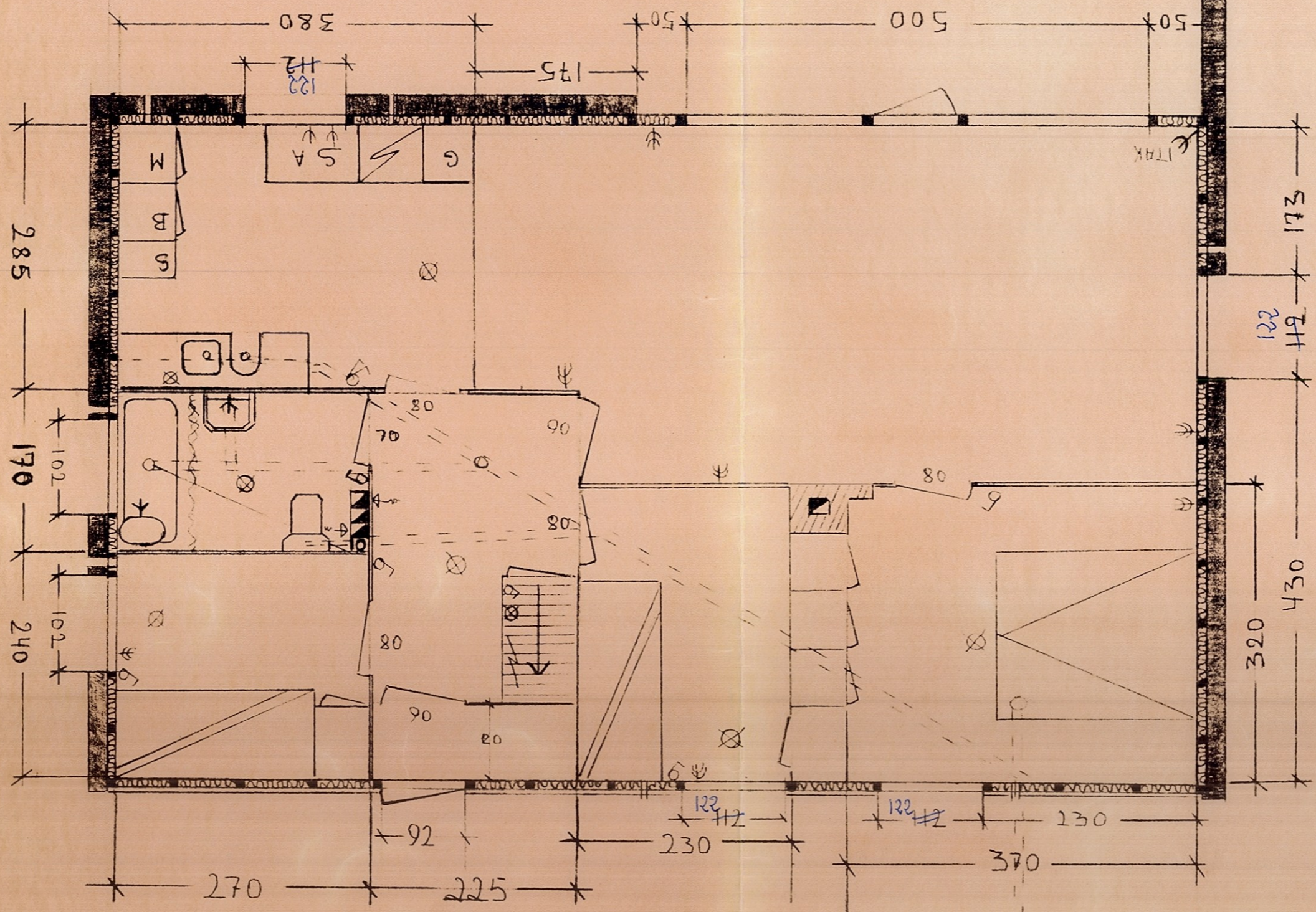
65 2. 23. - 01

GODKJEND
22 MARS 1965
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SÅ FYLIGESKRIV

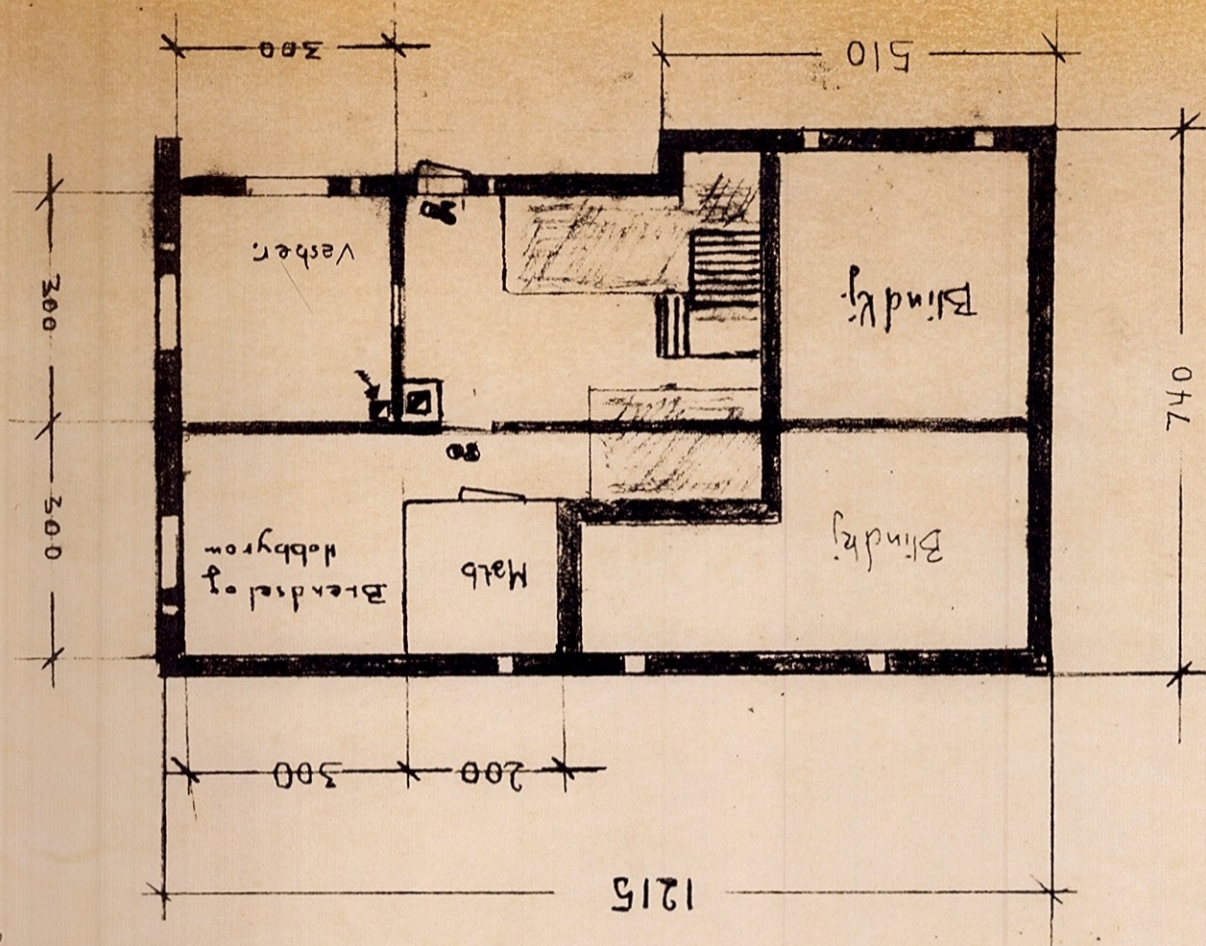
S → N

11,55 - 6,95 = 80,27

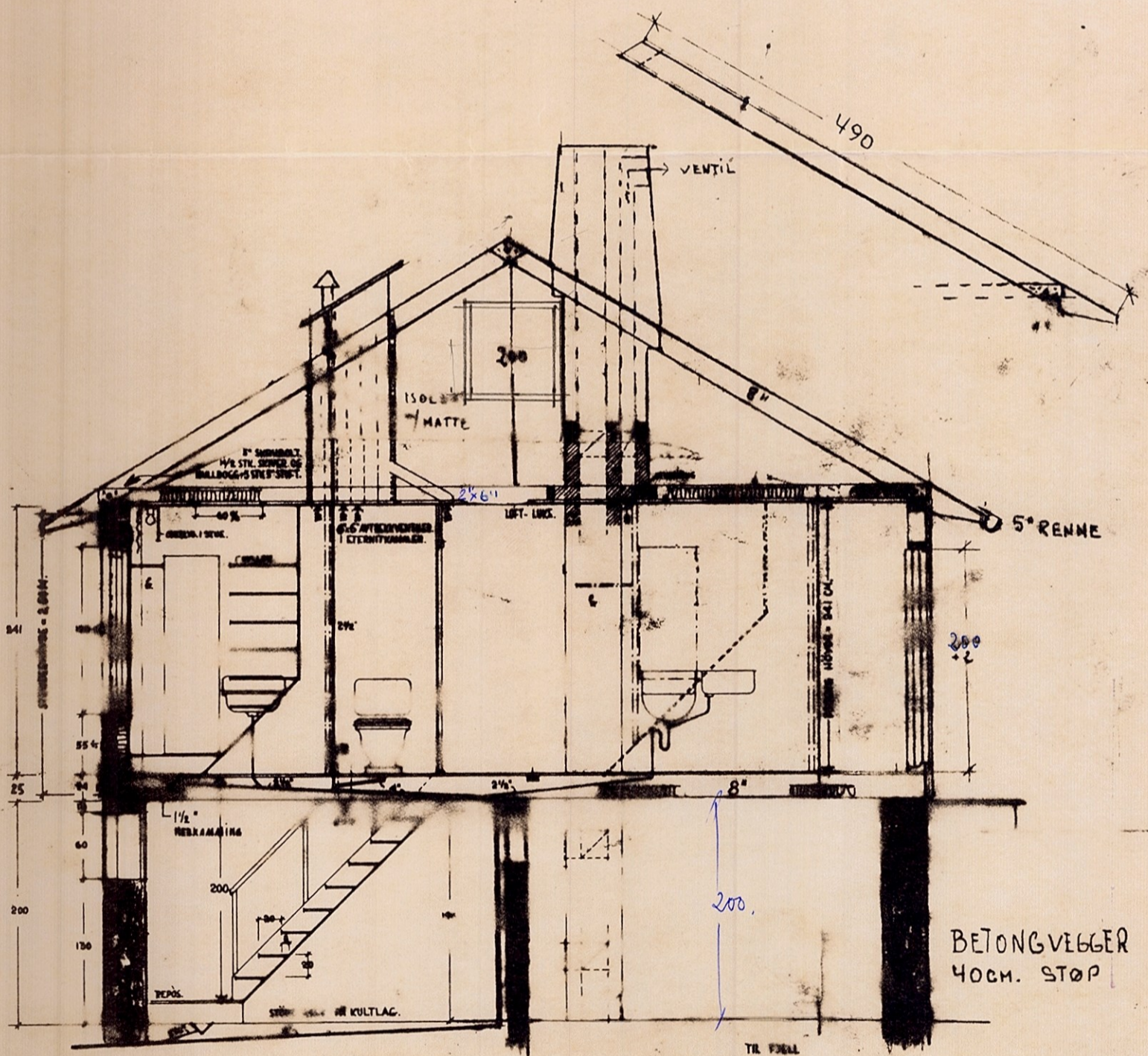
SPIRREAVET: 85 * 85 * 85 * 85 * 85 * 80 * 80 * 80 * 85 * 85 * 85 * 85 * 85 * 85



S ← N



4140
 6.0.5 = 30.00
 27.4 = 10.80
 1.0.06 = 0.60



ASANE BYGNINGSRÅD
 65.2.23-01

GODKJEND
 22. MAR. 1965
 ASANE BYGNINGSRÅD
 SIA FILGJESKRIV