

Tilstandsrapport

📍 Nordre Gommershaugen 17, 5254 SANDSLI

📖 BERGEN kommune

gnr. 115, bnr. 75

Areal (BRA): Enebolig m. sokkelleilighet 230 m², Carport 0 m², Lekestue 0 m²



Befaringsdato: 12.04.2023

Rapportdato: 08.05.2023

Oppdragsnr.: 12129-1365

Referansenummer: X11327

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Frode Rønning



Gyldig rapport
08.05.2023

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.

Rapportansvarlig



Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig i 3 etasjer, med sokkelleilighet i det meste av underetasjen, på eiet tomt.
Boligene er opplyst oppført i 1989.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 1989.
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1987, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1989 (referansenivået for bygningen).
Vaskerommet i underetasjen ble i hht. eier pusset opp etter en lekkasje for ca. 10 år siden, og badet rommet i hovedboligen ble pusset opp i 2014.
Disse våtrommene blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra disse periodene.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1987 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at enkelte av våtrommene er eldre og ikke holder moderne krav, kjøkkeninnredninger i hovedboligen og deler av innredning i leiligheten og en del overflater er eldre.
Baderommet og toalettrommet ble pusset opp i 2014, og overflater i flere rom i hovedboligen er pusset opp de senere årene, samt sikringer og en del stikkontakter ble skiftet etter en el-kontroll i 2023.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig m. sokkelleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Halvvalmet tak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.
Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i pusset lettbetong og bindingsverk kledd med liggende panel.
Vinduer fra byggeperioden og 2023, med isolerglass, i trekarm.
Glasset i flere av vinduene er skiftet.

Ytterdører av teak i trekarm i hovedboligen.
Terrassedør med isolerglass, i trekarm i hovedetasjen.
Malt boddør i trekarm i bod i underetasjen.
Malt ytterdør med glassfelt i trekarm i leiligheten.
Terrassedør med isolerglass i trekarm i leiligheten.

Stor terrasse i tre på forsiden av huset ut mot hagen.

Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gulv mot grunn av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av fliser, parkett, laminat, belegg, gulvbord og pusset støp på gulv, det er malt tapet, malte plater, malt strie, tapet, malt panel/brystningspanel, malt og ubehandlet puss på vegger, i himlingene er det malte takplater, malte plater, malt tapet og malt strie. Innvendige malte fyllingsdører i trekarmer, med glassfelt i dørbildet mellom gang og stuen i hovedetasjen, i hovedboligen, og glatte malte innvendige dører i trekarmer i leiligheten.

Innvendige malte og lakkerte trapper av tre, med trappeneser av tepper.

Pusset elementpipe med vedovn i stuen i hovedetasjen.

Støpt gulv som er kledd inn på overflatene i boligrommene, vegger av lettbetong som er kledd med svartpapp mot grunnmur, foret ut med isolert bindingsverk og kledd inn med plater. Hulltaking er foretatt i vegger mot grunn i vaskerommet.

Samme hull ble benyttet til å kontrollere både vegger mot grunn og vaskerommet.

Eier har i etterkant skiftet den nedre delen av plater i vegger mot grunn.

Det er utført radonmåling, og radonnivåer ligger under grenseverdier for fare.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i loftsetasjen ble pusset opp i 2014 og har alminnelig bruksslitasje.

Badet er helfisist med varme i gulv og downlights i himlingene.

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjvegg av glass, stor innredning med to servanter, og veggmontert skap.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Slukene virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, med spalventil i vindu og i overkant av dør.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Vegger og himlingene ble malt og innredning ble

montert tidlig på året i 2023.

Overflater er belegg på gulv, malt tapet på veggene og malte takplater i himlingene. Rommet er innredet med benkeskap og benk med nedfelt utslagsvask, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er funksjonssvikt og trenger å reoveres.

Det er ikke laget hull da veggene rundt våtsone går mot yttervegger.

Baderommet i leiligheten er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Eier pusset opp rommet som egeninnsats for ca. 15 år siden med ny påstrykningsmembran og fliser på gulv, baderomsplater på veggene og ny innredning.

Overflater er fliser på gulv, baderomsplater på veggene og malte takplater i himlingene.

Badet er innredet med toalett, dusj i dusjkabinett, og innredning med servant.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er funksjonssvikt og trenger å reoveres.

Det anbefales dog å fortsette å bruke dusjkabinett frem til rommet blir reoverert.

Det er ikke laget hull da veggen med vannføring går mot yttervegg.

Vaskerommet i leiligheten ble pusset opp etter en vannlekkasje i vegg for ca. 10 år siden.

Rommet har belegg på gulv og malt strie/våtromstapet på veggene.

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Sluket er fra byggeperioden og virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har elektrisk vifte og spalventil under dør.

Hulltaking ble foretatt under befaringen. Eier har i etterkant skiftet den nedre delen av plater i vegger mot grunn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I hovedboligen er det kjøkkeninnredning med god skaplass, glatte hvitlaminerte fronter, laminerte benkeplater, glassplate over kjøkkenbenk ved platetopp, enkelte integrerte hvitevarer, nedfelt benkebeslag med to kummer og ventilator.

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med god skaplass, hvite glatte og profilerte fronter, laminerte benkeplater, utslagsvask med to kummer og ventilator.

Deler av innredningen og benkeplater ble skiftet etter lekkasjen fra vaskerommet for ca. 10 år siden.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Overflater består av fliser på gulv, malt tapet på vegger og malte takplater i himlingene. Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og av plast i rør-i-rør system. Avløp i plast. Felles varmtvannsbereder for begge boligene, på 300 liter fra 2002, står i vaskerom i leiligheten.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og mekanisk avtrekk i våtrommene.

Elektriske varmekabler i entré, gang, stue, og baderom i leiligheten, i entré, gang, toalettrom og vaskerom i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen i hovedboligen. Vedovn i stuen i hovedetasjen. Ellers el. ovner.

Downlights i stuen i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen, samt innfelte lamper i himlingene i gang i hovedetasjen og i ett soverom i loftsetasjen i hovedboligen. Det er sentralstøvsuger i huset.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.

Det ble registrert at det ligger drencplate mellom tiliggende terreng og grunnmur under befaringen.

Fundamenter av betong og grunnmur av lettklinkerbetong/leca.

Det er forstøtningmurer av betongelementer.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m. sokkelleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	73	55	18
Hovedetasje	85	85	0
Loftsetasje	72	72	0
Sum	230	212	18

Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

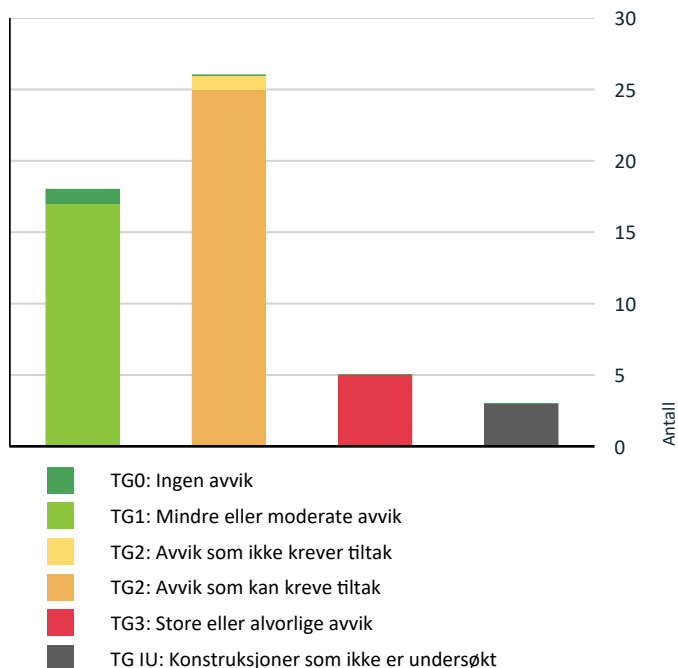
[Gå til side](#)

Enebolig m. sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens inndeling av rom i underetasjen.

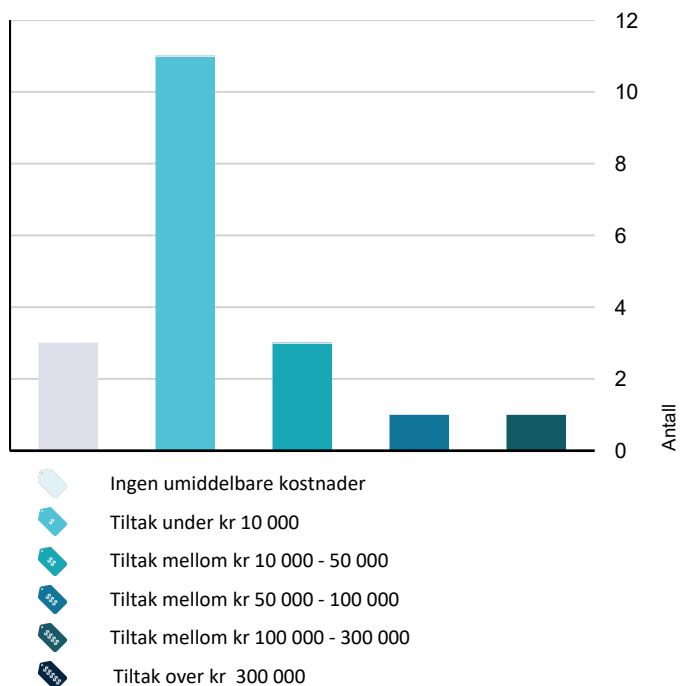
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglyingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.


Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er registrert eldre merker etter fukt i undertak rundt pipen (i hht. eier har de vært der siden byggeperioden), det ble ikke registrert fukt under befaringen.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

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

Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.
Overflater i leiligheten har stedvis sår og merker, noe som er relativt vanlig i en utleiebolig.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene** [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.
Noen skjevheter i på grunn av husets alder må påregnes.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Innvendig > Innvendige dører - leilighet** [Gå til side](#)


Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det ble registrert bom under enkelte av flisene ved døren under befaringen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble registrert noe utslag på fukt i gulv under befaringen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Ventilator har begrenset effekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilator er eldre og har begrenset effekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Vannledninger - plast hovedbolig [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



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

Det er påvist andre avvik:

Det meste av anlegget er eldre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert saltutslag i vegg mot grunn i sportsboden.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. SOKKELLEILIGHET



Byggeår

1989

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Enebolig med sokkelleilighet.

Hovedboligen holder normalt standard og er romslig.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrassen.

Kjøkkenet har innredning med god skaplass, profilerte hvite fronter, kitchenboards over kjøkkenbenkene, og en del integrerte hvitevarer.

Badet er helfisist med varme i gulv og downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjvegg av glass, stor innredning med to servanter, og veggmontert skap.

Boligen går over tre etasjer og består av en entré på 9 m², stue på 23,5 m², kjøkken på 5,5 m², soverom på 10 m², badrom på 3 m², vaskerom på 2 m² og bod på 3,5 m² i leiligheten, samt trapperom benyttet som bod på 4 m² og en bod med utvendig adkomst på 10 m² i underetasjen.

I hovedetasjen er det entré på 2,5 m², gang/trapperom på 13,5 m², stue på 45 m², kjøkken på 13 m², toalettrom på 1 m² og vaskerom på 6,5 m².

I loftetasjen er det loftstue m. trapp med gulvareal på 26 m², fire soverom med gulvareal på 11,5 m², 12,5 m², 12,5 m² og 14,5 m², og badrom på 8,5 m².

Innvendige overflater i boligene er fliser, parkett, laminat, belegg, gulvbord og pusset støp på gulv, det er malt tapet, malte plater, malt strie, tapet, malt panel/brystningspanel, malt og ubehandlet puss på vegger, i himlingene er det malte takplater, malte plater, malt tapet og malt strie.

Vedlikehold

Hovedboligen er og bygningen er normalt vedlikeholdt, og vanlig vedlikehold må påregnes fremover.

Leiligheten er en utleiebolig om har vanlig bruksslitasje med tanke på bruk, og en del vedlikehold må påregnes.

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Lekter er ikke kontrollert.

I hht. eier ble det foretatt noe utbedringer i 2013.



UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tiltak

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

Lokal utbedring med rens av taktekingen anbefales utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

En del utbedringer ble utført i 2013.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger er oppført i pusset lettbetong og bindingsverk kledd med liggende panel.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Halvalmet tak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

I hht. eier ble det foretatt noe utbedringer med skifte av plattlodd og pipen ble slemmet i 2013.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert eldre merker etter fukt i undertak rundt pipen (i hht. eier har de vært der siden byggeperioden), det ble ikke registrert fukt under befaringen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Vinduer fra byggeperioden og 2023, med isolerglass, i trekarmen. Glasset i flere av vinduene er skiftet. Det ene vinduet i vaskerommet var bestilt og ble skiftet etter befaringen.



Dører

TG 2

Ytterdører av teak i trekarmen i hovedboligen.
Terrassedør med isolerglass, i trekarm i hovedetasjen.
Malt boddør i trekarm i bod i underetasjen.
Malt ytterdør med glassfelt i trekarm i leiligheten.
Terrassedør med isolerglass i trekarm i leiligheten fra 2023.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor terrasse i tre på forsiden av huset ut mot hagen.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tiltak

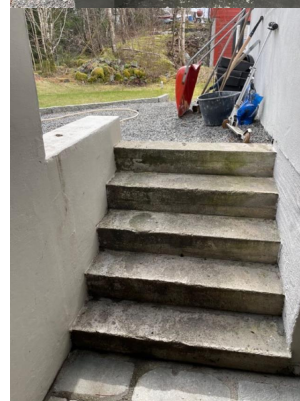
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

! TG 3

Utvendige trapper av betong.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

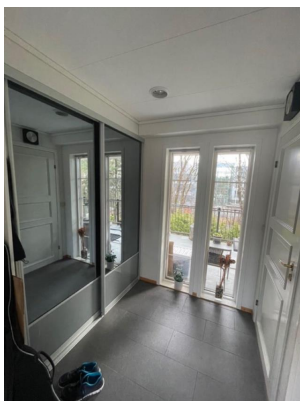
Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Overflater består av fliser, parkett, laminat, belegg, gulvbord og pusset støp på gulv, det er malt tapet, malte plater, malt strie, tapet, malt panel/brystningspanel, malt og ubehandlet puss på vegger, i himlingene er det malte takplater, malte plater, malt tapet og malt strie.

Overflater på gulv ble skiftet, vegger og himlinger i stuen i hovedetasjen ble malt i 2019, overflater på ett par soverom i loftsetasjen ble malt i 2021, og overflater i de fleste rom ble malt i leiligheten i 2022.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater i leiligheten har stedvis sår og merker, noe som er relativt vanlig i en utleiebolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Undersøkelsene ble foretatt i stuen i leiligheten.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.



Etasjeskillere mellom etasjene

TG 2

Bygningen har etasjeskillere i tre mellom etasjene.

Det er foretatt kontrollmålinger i stuen i hovedetasjen og i loftstuen under befaringen.



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.

Noen skjevheter i på grunn av husets alder må påregnes.

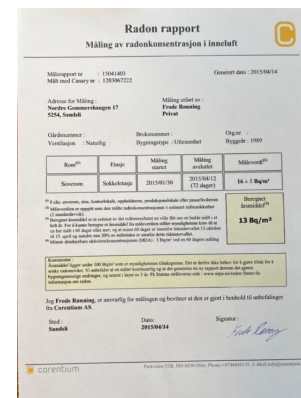
Tiltak

- 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 1

Det er utført radonmåling, og radonnivåer ligger under grenseverdier for fare.



Etasje	Måling	Måling	Måling
Stovrom	Søkketasje	2015/01-10	2015/04/12
		17 Bq/m ³	14 ± 5 Bq/m ³

Resultat: 13 Bq/m³

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pusset elementpipe med vedovn i stuen i hovedetasjen.
Vedovnen ble satt inn rundt 2009/2010.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Støpt gulv som er kledd inn på overflatene i boligrommene, vegger av lettbetong som er kledd med svartpapp mot grunnmur, foret ut med isolert bindingsverk og kledd inn med plater.

Hulltaking ble foretatt under befaringen.

Eier har i etterkant skiftet den nedre delene av plater i vegger mot grunn.



Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert saltutslag i vegg mot grunn i sportsboden.

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Innvendige malte og lakkerte trapper av tre, med trappeneser av tepper.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører - leilighet

TG 2

Glatte malte innvendige dører i trekarmer.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige malte fyllingsdører i trekarmer, med glassfelt i dørrbladet mellom gang og stuen i hovedetasjen.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp etter en vannlekkasje i vegg for ca. 10 år siden.

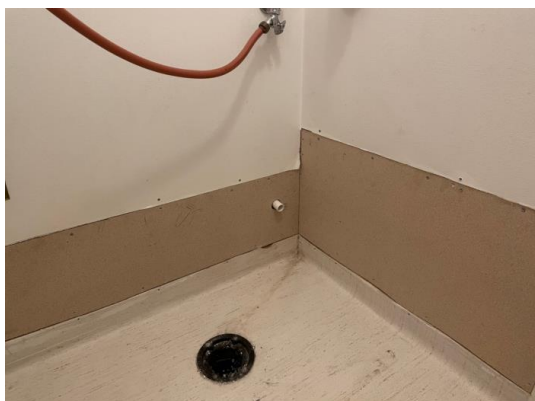


Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater på innvendige vegger og i innvendige tak har malt strie/våtromstapet.

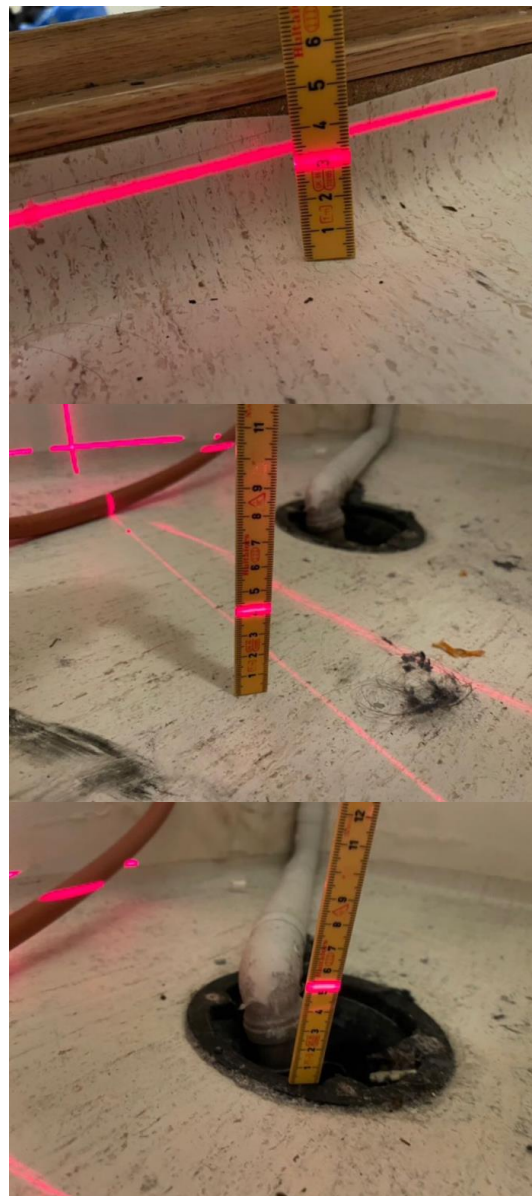
Overflater på nedre del av vegger mot grunn er skiftet etter befaringen, bilder av utbedringene er fremvist.



Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av belegg.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket er fra byggeperioden og virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

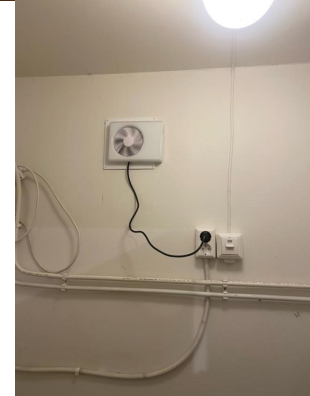
TG 1

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon

TG 1

Rommet har elektrisk styrt vifte.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking ble foretatt under befaringen.

Eier har i etterkant skiftet den nedre delene av plater i vegger mot grunn.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksliastsje. Vegger og himlingene ble malt og innredning ble montert tidlig på året i 2023.

Overflater er belegg på gulv, malt tapet på veggene og malte takplater i himlingene.

Rommet er innredet med benkeskap og benk med nedfelt utslagsvask, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er funksjonssvikt og trenger å renoveres.

Tilstandsrapport



For at våtrommet skal tilfredsstillte moderne krav må rommet pusses opp i henhold til dagens forskrifter.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke laget hull da veggene rundt våtsone går mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

Baderommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Eier pusset opp rommet som egeninnsats for ca. 15 år siden med ny påstrykningsmembran og fliser på gulv, baderomsplater på veggene og ny innredning.

Overflater er fliser på gulv, baderomsplater på veggene og malte takplater i himlingene.

Badet er innredet med toalett, dusj i dusjkabinett, og innredning med servant.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997, ikke fordi det nødvendigvis er funksjonssvikt og trenger å renoveres.

Det anbefales dog å fortsette å bruke dusjkabinett frem til rommet blir renoveret.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:

For at våtrommet skal tilfredsstillende moderne krav må rommet pusset opp i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Det er ikke laget hull da vegg med vannføring går mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble pusset opp i 2014 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.



Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Overflater vegger og himling



Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Overflater på gulv består av fliser.



Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert bom under enkelte av flisene ved døren under befaringen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Slukenet virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.



Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjvegg av glass, stor innredning med to servanter, og veggmontert skap.



Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, med spalteventil i vindu og i overkant av dør.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med god skapplass, hvite glatte og profilerte fronter, laminerte benkeplater, utslagsvask med to kummer og ventilator.

Deler av innredningen og benkeplater ble skiftet etter lekkasjen fra vaskerommet for ca. 10 år siden.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble registrert noe utslag på fukt i gulv under befaringen.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte hvitlaminerte fronter, laminerte benkeplater, glassplate over kjøkkenbenk ved platetopp, enkelte integrerte hvitevarer, nedfelt benkebeslag med to kummer og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er eldre og har begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes for å få bedre avtrekksfunksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Overflater består av fliser på gulv, malt tapet på vegger og malte takplater i himlingene.

Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

Rommet ble pusset opp med nytt toalett og innredning, nye overflater på gulv og maling av øvrige overflater i 2014.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Vannledninger - plast hovedbolig

TG 2

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannledninger - plast leilighet

TG 1

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 2

Avløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalventiler i vinduer, samt elektriske vifter i kjøkken og mekanisk avtrekk i våtrommene.



Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Det er sentralstøvsuger i huset.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

TG 2

Elektriske varmekabler i entré, gang, stue, og badrom i leiligheten, i entré, gang, toalettrom og vaskerom i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen i hovedboligen.

Vedovn i stuen i hovedetasjen.

Ellers el. ovner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det meste av anlegget er eldre.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør kontrolleres og eventuelle avvik bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2002, står i vaskerom i leiligheten.

Bereider er tilkoblet strøm fra hovedboligen.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG 1

Downlights i stuen i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen, samt innfelte lamper i himlingene i gang i hovedetasjen og i ett soverom i loftsetasjen i hovedboligen.

Downlights i baderom ble montert i 2014 og i stuen ble montert i 2019.



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.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er utbedret med nye sikringer i hovedboligen og noe nye stikkontakter i 2023 etter en el-kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja



Elektrisk anlegg

TG 1

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

! TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligene.

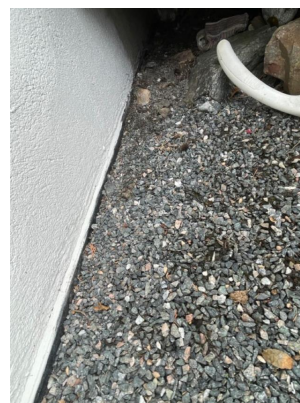
1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.



Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det ble registrert at det ligger drensplate mellom tiliggende terreng og grunnmur under befaringen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drensplater skal stikke opp over tiliggende terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter av betong og grunnmur av lettklinkerbetong/leca.



Forstøtningsmurer

TG 3

Det er forstøtningsmurer av betongelementer.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opplysning hentet fra byggemelding

Standard

Carport som er oppført med fundamenter av betong, gruset grunn, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, pulttak som er tekket med asfaltapp og innlagt ladepunkt for el-bil.

Arealene i carporten er ikke måleverdige da dette er en åpen konstruksjon, gulvarealet er på ca. 18 m².

Vedlikehold

Carporten trenger noe vedlikehold, bla. ble det registrert at taket svaier noe på midten.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opplysning hentet fra byggemelding

Standard

Lekestue som er oppført med fundamenter av betong, tregulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er tekket med betongstein, vinduer med enkle glass i trekarmen og ytterdør i tre.

Vedlikehold

Bygningen må påregnes vedlikeholdt.

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. Aralet 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 m. sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	73	55	18	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom	Bod , Bod m. utvendig adkomst, Trapperom
Hovedetasje	85	85	0	Entré , Gang/trapperom, Stue , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom	
Loftsetasje	72	72	0	Loftstue m. trapp, 4 Soverom , Bad	
Sum	230	212	18		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Gulvarealet i loftsetasjen er større, men er ikke måleverdig etter dagens måleregler på grunn av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens inndeling av rom i underetasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Brannkravene som skiller boligene er utført i hht. eldre forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carpport

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

Lekestue

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

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig etter dagens måleregler på grunn av lav takhøyde.

Gulvarealet er på ca. 3,3 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2023	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Frode Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	115	75		0	735.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nordre Gommershaugen 17

Hjemmelshaver

Rønning Frode, Rønning Ninni Helen Jacobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i ett veletablert boligområde på Sandsli.

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager og nærbutikker, og det er kort avstand til idrettsanlegg, treningssentre og turområder.

Det er ca. 5 minutters kjøretur til Lagunen med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud.

Det er noen minutters gange til Bybanestopp og 10-15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig gate.

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset gårdsplass og støpt skiferkledd inngangsparti, og utvendig støpt trapp ned til skiferkledd inngangsparti til leiligheten.

Hagen er pent opparbeidet med plener, gruset uteplass, en stor treterrasse, lekestue, bed, prydbusker og hekk.

Parkering i carport og i innkjørsel.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med sokkelleilighet som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av pusset lettbetong og bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, halvvalmet tak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	12.04.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.04.2023	Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler	25.04.2023	Megler har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	12.04.2023	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	11.04.2023	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2023	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	25.04.2023	Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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/XI1327>

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

Nordre Gommershaugen 17, 5254 SANDSLI

23 Apr 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordre Gommershaugen 17

Postadresse

Nordre Gommershaugen 17

Enhetsnummer

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?

1991

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.

Siden 1991

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Rønning, Frode

Medselger

Rønning, Ninni Helen Jacobsen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe skrekker i belegg på vaskerom i hoved del. Disse er reparert.

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

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total rehabilitering av bad i hoved del.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Baderom

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2004

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliselagt gulv bad i utable del. Montert baderom plater på vegger. Ny innredning.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppussing av vaskerom hoved del. Maler arbeid utført av av profesjonell. Ny innredning monterte av ufaglært.

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



2.4.2 **Årstall**

2014

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rehabilitering av toalett rom i hoved del, montert nytt toalett, møbler og lagt fliser. Montert varmekabler (av faglærte).

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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Vedlikehold av tak. Bytte av skadet tak sten. Bytte av sutakplater under skadet taksten. Nye plattlodd i enden av sløyser. Diverse utskifting av bly på hjørner ark/takopplett. Nytt plattlodd på pipe. Slemmet pipe.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk

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

Beskriv feilen og omfanget

Ref rapport / utbedringer utført av Haavardstun elektriske 2023.

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

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ettersyn og kontroll av det elektriske anlegget. Alle kommentarer utbedret. Installert nye sikinger samt annet innhold i begge sikring skap. Ny dedikert kurs til VVB. Diverse ny kontakter installert.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haavardstun Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2012

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installasjon av stikk og lamper i carport.

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

Ca 2014. Vannskade i utleie leilighet som følge av rørbrudd. Utbedret som forsikring skade. Rør skjult i vegg byttet til rør i rør og vannfordeling skap monteret.

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**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ca 2014. Vannskade i utleie leilighet som følge av rørbrudd. Utbedret som forsikring skade. Rør skult i vegg byttet til rør i rør og vannfordeling skap monteret.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjensidige

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller 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?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2015, Resultat: 13Bq/m³

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 92324153

Egenerklærings skjema

Name
Rønning, Frode

Date
2023-04-23

Identification

 Rønning, Frode

Name
Rønning, Ninni Helen Jacobsen

Date
2023-04-23

Identification

 Rønning, Ninni Helen
Jacobsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rønning, Frode

23/04-2023

BANKID

Rønning, Ninni Helen Jacobsen

14:44:32

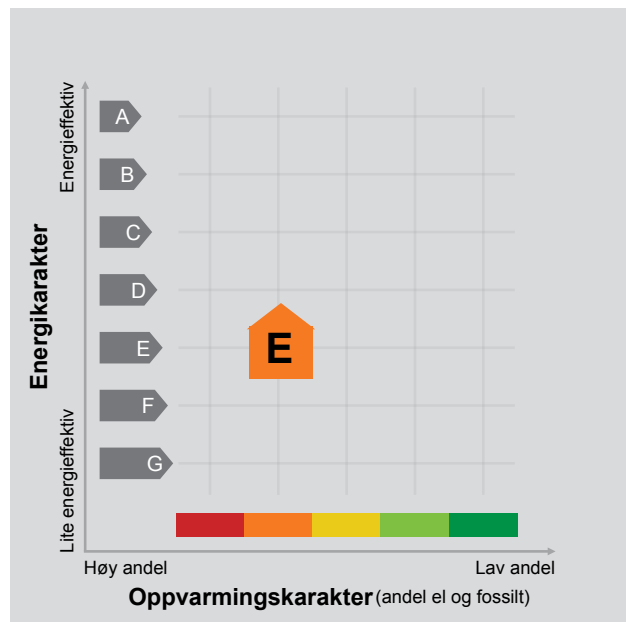
BANKID

23/04-2023

14:59:27

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Gommershaugen 17
Postnummer	5254
Sted	SANDSLI
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9480455
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ad02c2b2-3673-4074-bcaa-e462fe93bd7b
Dato	08.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/75
Utlistet 13.03.2023

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/bрукssameie), 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
260109159	Grunneiendom	0	Ja	735,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.1981		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
65380000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 42 MFL., NORDRE GOMMERSHAUGEN	202311218
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	201721769

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/34	300082804	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	23.09.2009	200913742

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.



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 areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5500000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 115/75/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 17

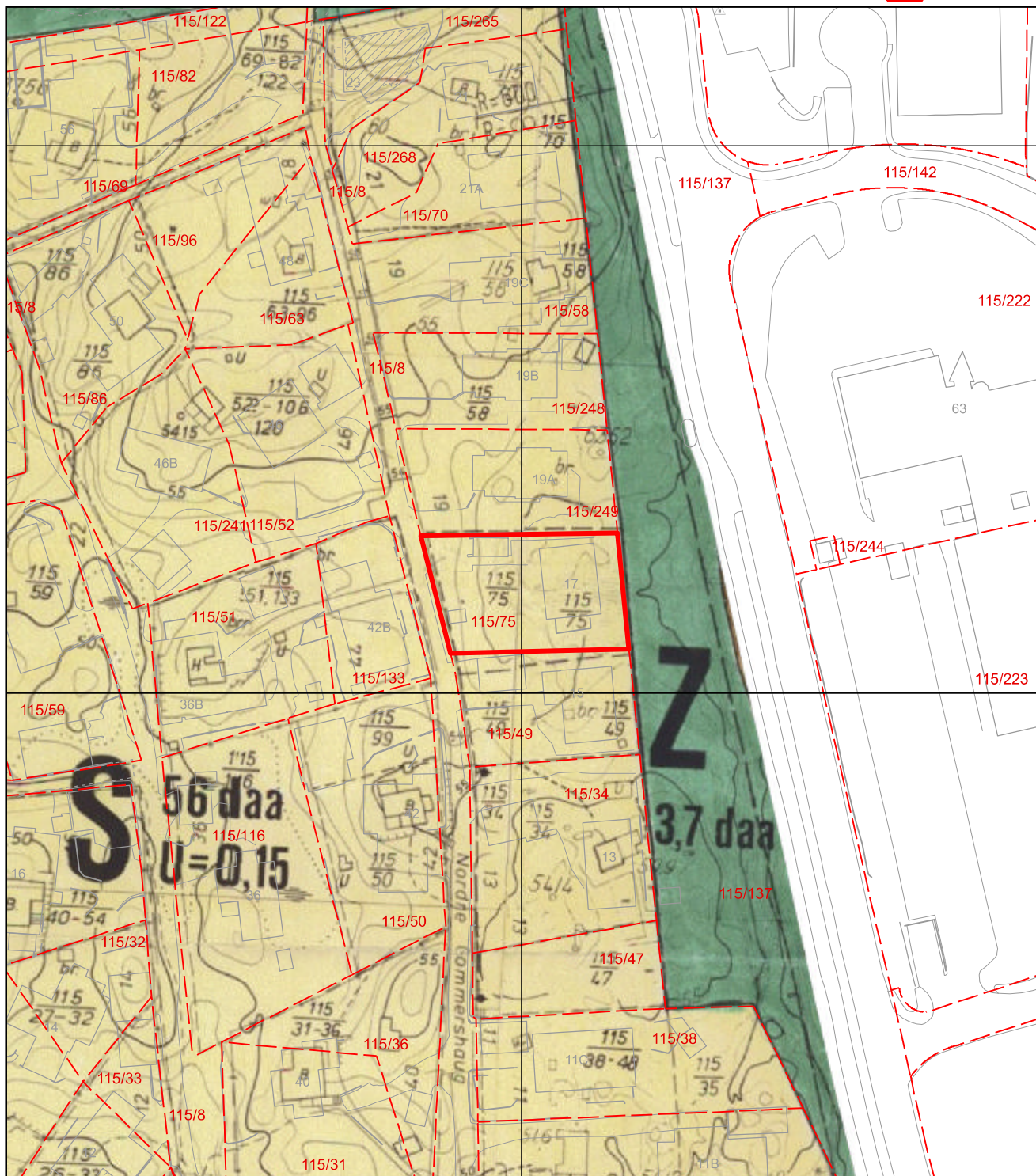


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering




TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSMÅL:


1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER, FRITLIGGENDE
-  BOLIGER, KONSENTRERT
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  KJØTTOR, U-0,4
-  FORRETNING
-  ALLMENNUTTIG


2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORD-OG SKOGBRUK




3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG










4. FRIDOMRÅDER

-  PARK, TURVEG

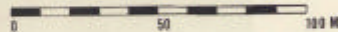
5. BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER:

-  FELLES FRIDOMRÅDE
-  FELLES ADKOMSTVEG
-  FELLES GANGVEG / FORTAU

STREKSYSMBOLER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSMÅL
-  BYGGEOMRÅDEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  TRISIKTLINJE
-  HENTERLINJE, REGULERT VEG
-  GANGRÅD
-  BYGNING SOM ER I STRID MED PLANEN
-  VANN

MÅLESTOKK = 1:1000









R. 3.550.00.00

NO. 123456789	NO. 123456789
FANA, BIRKELANDSVATNET OMRÅDE NR. 11/12/13/14/15 (10-15) M.F.L. REGULERINGSPÅN	
MÅL 1:1000	PROJEKT T1
FORBEREDET AV T1/SKU/AR	TEGNET AV M1
DATE 23.6.1980	TEGNET NR. 4919-01
 ASPLAN A.S. INSTITUTE FOR SAMFUNNSPLANLEGGING	
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	R. 3.550.00.00
	12.12.1980
	K45, K47, K48, J45, J47, J48

Det bekrefteas at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25. september 1980 og 5. desember 1980

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Infrastruktursone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

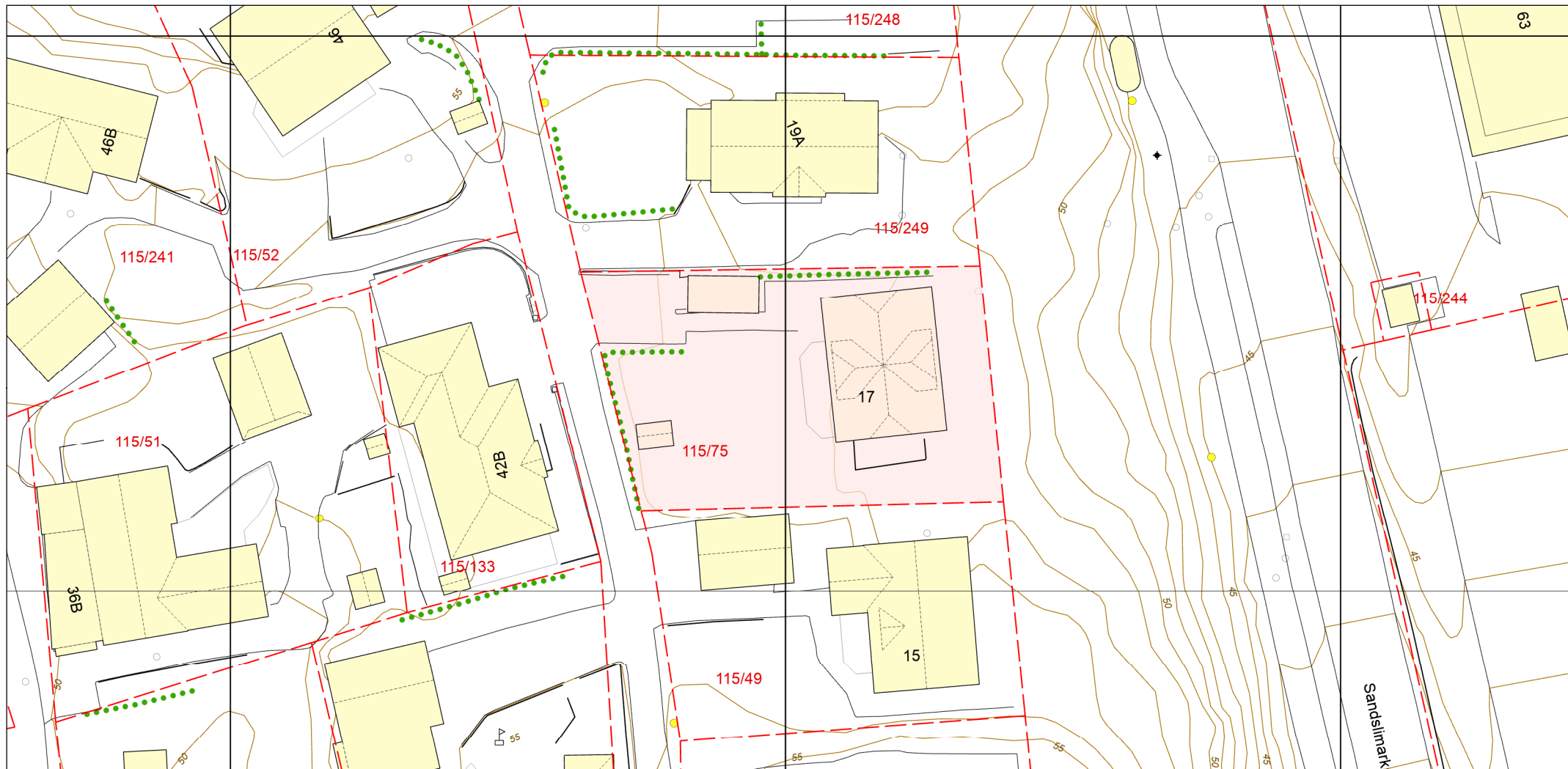
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 13.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/75/0/0

Adresse: Nordre Gommershaugen 17, 5254 SANDSLI



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



KALAND & PARTNERS FANA
SÆTERVEGEN 4S
5236 RÅDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 7-23-0026 (Lisa Neteland)
Vår referanse: 3113921/20840199
Bestilling: C3 2023-03-14 (7) 60

Dato
14.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25852	106	11.8.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	64	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

11.08.86 25852

BYSKRIVEREN I

BERGEN ERKLÆRING

Undertegnede som eiere av gnr. 115 brn. 39-64-52-106-59-51+133-75.

i Bergen kommune, Nordre Gommerhaug, Fana, har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledninger de selv har nytte av. Denne erklæring er en bruker tillatelse uten eiendomsrett til det private kloakkanlegg.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved anleggsseksjonen.

Verdi kr.: 3000,-

Jan Ar. Olsen
.....
eier av gnr.115 brn. 39-64

E. Hallen
.....
eier av gnr.115 brn. 59

A. S. M. S.
.....
eier av gnr.115 brn. 75
(Bruker)

Svein E. M. M.
.....
eier av gnr.115 brn. 51-133

.....
eier av gnr.115 brn.

K. M. M.
.....
eier av gnr.115 brn. 52-106

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg



2/0

Jagl. 11/8 86

ERKLÆRING

Undertegnede som eiere av gnr. 115 brn. 39-64-52-106-59-51-133-75. i Bergen kommune, Nordre Gommerhaug, Fana, har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledninger de selv har nytte av. Denne erklæring er en bruker tillatelse uten eiendomsrett til det private kloakkanlegg. Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved anleggsseksjonen.

Verdi kr.: 3000,-

Inger Lise Elliefseth
Jan Arne Olsen
.....
eier av gnr.115 brn. 39-64/

E. Hallen
.....
eier av gnr.115 brn. 59

Arvid.....
eier av gnr.115 brn. 75
(Bruker) *Kristin Hauve*

Svein Lollefseth
.....
eier av gnr.115 brn. 51-133

.....
eier av gnr.115 brn.

Per Arne
.....
eier av gnr.115 brn. 52-106

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

.....
eier av gnr.115 brn.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

