

Egenerklæring

Rosenlundveien 9, 5146 FYLLINGSDALEN

31 May 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rosenlundveien 9

Postadresse

Rosenlundveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble bygget av Teknisk Bygg og innflyttet i 1956 av Osvald og Aase Nordanger

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Helleseth, Kjersti Nordanger

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**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglært**

Omgjøring av tørkerommet i 1 etasje til bad pga. sykdom og behov for rullestol. Arbeidet ble utført i henhold til våtromsnormen og dette kan dokumenteres med faktura og beskrivelse av det utførte arbeidet. Dusj, W C og håndvask montert av rørlegger. Ble lagt rør i rør og nytt vannskap i bod i kjeller. Varmekabler på gulv ble montert av elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekermester Asle Nordanger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2006

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglært**

Ny varmtvannsbereder

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JK Vestmiljø Rørlegger og Bergen elektro for el arbeid

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2002

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglært**

Bygget nytt WC rom ved siden av baderom med tilgang fra foreldresoverom pga sykdom. arbeidet ble utført av snekermester Asle Nordanger i samarbeid med Fana Elektro AS. autorisert rørleggerarbeid ble fakturert for seg selv. Denne faktura finner vi ikke.



2.3.5	Hvilket firma utførte jobben?	Fana Elektro AS og Snekermester Asle Nordanger
2.3.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
2.4.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.4.2	Årstall	2000
2.4.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.4.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Bad i hybelleilighet oppgradert. Varmekabler i gulv lagt av elektriker Arne Steen. WC byttet av autorisert rørlegger. Gulv flislagt av murer i familien
2.4.5	Hvilket firma utførte jobben?	Arne Steen
2.4.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
2.5.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.5.2	Årstall	1998
2.5.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.5.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Reparert stoppekran til WC i hybelleilighet
2.5.5	Hvilket firma utførte jobben?	C W Rørleggerservice
2.5.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
2.6.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.6.2	Årstall	1997
2.6.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.6.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Reparert WC hybelleilighet
2.6.5	Hvilket firma utførte jobben?	C W Rørleggerservice AS
2.6.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært tegn til noe fukt i vegg mot sør i hybelleilighet og bod i kjeller samt en kiten del av tak mot sør i hybelleilighet og bod.

Dette er tørket ut og sannsynlige årsaker til lekkasjene utbedret.

Råtne kledningsbord/listverk i gavlvegger er byttet ut etter behov opp gjennom årene. I hybelleilighet er gammel påført vegg fjernet og ny frittstående vegg montert.

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Gikk over fasade. Utbedret riss og sprekker i fasade og altan. La to lag membran på altangulv. Murt igjen lite vindu i kjellerbod og la inn ventil istedet. Pusset imot ny kjellerdør, ny dør til hageleilighet og kjellervindu.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Hilleren AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært

Nytt kjellervindu og montering av ny kjellerdør og ny inngangsdør til hybelleilighet utført som dugnad i familien. Innkjøp av vindu og dører kan dokumenteres.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært

Hele huset ble utvendig skrapet, vasket og malt to strøk. Murdelen ble malt med Butinox selvrensende murmaling etter reparasjoner av Murmester Hilleren. Ødelagt kledning ble byttet ut og malt med Butinox Futura. Arbeidet ble utført på dugnad av familien.

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2012



4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Utskifting av vinduer i spisestue, kjøkken, største soverommet og i forstuen. dette vinduet fikk tilleggsmontert blyinnfattet glass fra det gamle vinduet på innsiden

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekkermester Asle Nordanger

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2 Årstall

1999

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Skiftet følgende vinduer: 1 vindu i kjellerbod, 2 vinduer i stuen, samtlige vinduer i hybelleilighet

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekkermester Asle Nordanger

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2 Årstall

1994

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Skiftet til ny gatedør

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekkermester Asle Nordanger

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.7.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2 Årstall

30+

4.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.7.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

I 1990 ble det foretatt omtrekking av tak, dvs. utskifting av papprekkter og lekter samt takstein. Ble lagt ny H-panne med belegg. Takrenner og nedløpsrør på inngangssiden. Utskifting av sløys og 2 takhetter samt utskifting av takluke med Velux vindu.

4.7.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blikkenslager Vidar Haugjord



4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller boretslaget 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

Beskriv omfanget

Noe fukt i kjellerbod og i vegg/tak mot sør i hybelleilighet. Se mer beskrivelse i punktet over her.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1996

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I forbindelse med bygging av nytt hus i nærheten kom det økte vannmengder i grunnmuren mot syd. Masse ble gravet opp og grunnmursbelegg lagt på og ny drenering på plass. Dugnadsarbeid av eier og naboer

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2002 ble det av BKK avdekket jordfeil. Den ble rettet, se beskrivelse av arbeidet under her.

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**

2017



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Målerbytte utført på vegne av BKK

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frøland og Noss Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Fremlegg til varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

G K Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2011

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Demontering av kWh måler i skap i kjeller (måler 188548). Strømforbruket ble etter dette målt sammen med strømforbruket i hovedleilighet (måler 170453). Kan ikke finne dokumentasjon på dette

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frøland og Noss Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2010

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montere stikk til vaskemaskin på eksisterende 16 AVZ sikringer

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønnico



10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2 Årstall

2007

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av lys og stikkontakter under overskap kjøkkeninnredning, Fremlegg til montering av en varmeovn

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åge J Monsen

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2 Årstall

2006

10.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling til ny varmtvannsbereder.

10.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro Team AS

10.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.7.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2 Årstall

2002

10.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.7.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved kontroll fra BKK ble det avdekket jordfeil som ble krevd rettet. Utbedring av jordfeil i boks på loft samt befaring bad

10.7.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fana Elektro

10.7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.8.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.8.2 Årstall

2002

10.8.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Montering av lampe og ovn i nytt WC 2 etg.

10.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro

10.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**

2000

10.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Legging av gulv varme på bad i hybelleilighet

10.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Steen

10.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**

1996

10.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny bunnskrake hovedinntak

10.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Åstveit

10.10.6 **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

Spesifiser hvilken type

Det er en privat fellesvannledning for flere eiendommer i Krohnegården og Rosenlundveien som er koblet til offentlig vannledning i Krohnegården. Det benyttes to pumper, installert i et pumpehus i Krohnegården) for å få trykk til alle tilknyttede eiendommer.

Det er etablert et eget Vannsameie og alle utgifter fordeles mellom eiendommene. Ny eier må forplikte seg til Vannsameiets forskrifter på lik linje med nåværende eier.

Fra den private fellesledningen går det en privat vannledning til hvert enkelt hus som den enkelte huseier er ansvarlig for.



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør:

Det er et felles privat avløpsrør for tilkobling i Krohnegården til Bergen Kommune sitt avløp for noen eiendommer i Krohnegården og Rosenlundveien. Det ble foretatt utkobling av eiendommens private septiktank i 2020 etter krav fra Bergen Kommune. Det ble da avdekket skade på fellesledningen flere steder. Det ble utført nødvendig reparasjon og etablert nye kummer samt foretatt rørfornying av hele anlegget. Øverste del ble utført av Bergen Rørinspeksjon og nederste del av Vitek. Er garanti på arbeidet. Arbeidet utført i 2020/2021.

Det ble også fortatt rørfornying av den private delen fra kum for fellesledningen til hovedleilighet og i grunnen i hovedleiligheten og frem til inngangsdør hybelleilighet.

Vannledning:

Har vært brudd på vannledning, både fellesledningen og den private ledningen. (Sist i 2014) Skader dekket av privat forsikring.

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

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse ovenfor.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Rørinspeksjon og Vitek

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

Beskriv omfanget

Råtne kledningsbord/listverk i gavlvegger er byttet ut etter behov opp gjennom årene. Noe fukt i kjellerbod og i vegg/tak mot sør i hybelleilighet. Her er gammel, påført vegg fjernet og ny frittstående vegg montert.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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 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

Skriv opplysingene her:

Da huset ble bygget i 1956 ble det gitt tillatelse til at felles vann og felles avløp ledning ble lagt i grunnen under huset. Dette er tinglyst. Da felles avløpsrør ble rørfornyet innebar det at det ble hugget opp en del av gulvet i kjelleren. Dette var helt problemfritt.

Rosenlundveien er en privat vei. Det er etablert et Veilag. Kostnader for vedlikehold fordeles mellom alle eiendommene etter en egen fordelingsnøkkel. Veien ble sist asfaltert i 2018.

BKK/Eviny El Sikkerhet gjennomførte inspeksjon av el anlegget i både hovedleilighet og hybel leilighet 17.6.2022. Det ble ikke avdekket noen avvik.

BKK justerte våren 2023 festet av inntaksledningene i husveggen da disse var stramme og det var fare for at en kunne løsne.

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 92468331

Egenerklæringsskjema

Name

**HELLESETH, KJERSTI
NORDANGER**

Date

2023-05-31

Identification

 HELLESETH, KJERSTI NORDANGER
PÅ MOBIL



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

HELLESETH, KJERSTI
NORDANGER

31/05-2023
10:59:57

BANKID_MOBIL
E

Tilstandsrapport

📍 Rosenlundveien 9, 5146 FYLLINGSDALEN

📐 BERGEN kommune

gnr. 26, bnr. 103

Areal (BRA): Enebolig 159 m²



Befaringsdato: 26.05.2023

Rapportdato: 05.06.2023

Oppdragsnr.: 20209-1815

Referanseummer: GA5934

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
05.06.2023

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappotene 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 erfearingsbasert 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 oppdre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitiske sammenhenger, 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.

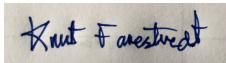


Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpeemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av veggger 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 forbredret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gir sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annex, 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 planlösning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en fin beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i øvre del av Fyllingsdalen med fin utsikt og gode solforhold.

Enebolig over 2 plan + u-etasje. Bygget i 1958.

U-etasje hybel inneholder: Entre, gang, bad, stue og kjøkken.
U-etasje hoveddel inneholder: Trapp/gang, 5 stk boder og vaskekjeller.

1 etasje Inneholder: Entre, bad/vaskerom, gang/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.
Utgang til altan på 3,5 m² fra stue.

2 etasje inneholder: Trapp/gang, bad, bod, 3 stk soverom , toalettrom og kott bak knevegger.

Boligen har behov for noe oppgradering/rehabilitering.
Flere avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapporten under konstruksjoner.

Tomten er opparbeidet med gruset parti, murer, trapper, bed, plen og diverse beplantning.

Generelt:

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje	59	30	29
1 etasje	61	61	0
2 etasje	39	39	0
Sum	159	130	29

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

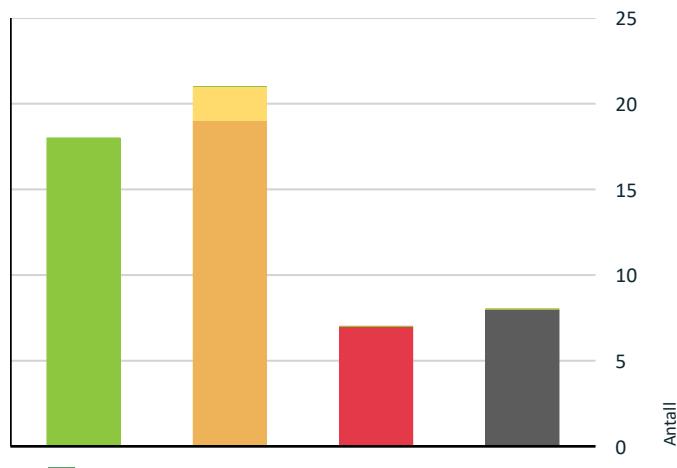
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

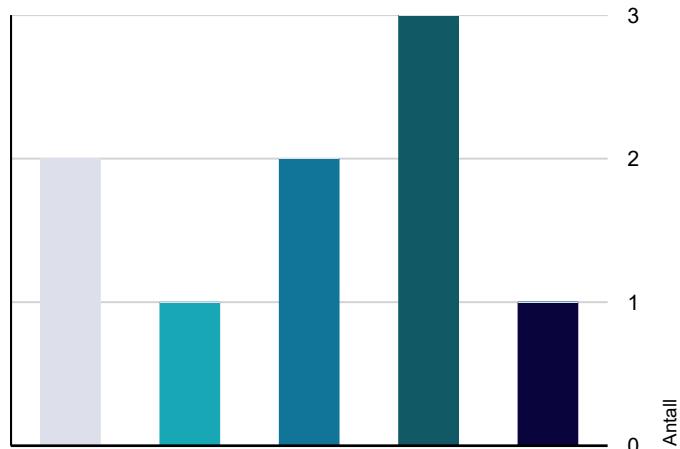
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Vindu med avvik

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- 1 stk velux vindu med punktert glass og råte.

■ Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våttrom > Generell > bad

[Gå til side](#)

Våttrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

■ Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våttrom > Generell > vaskekjeller

[Gå til side](#)

Våttrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

■ Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våttrom > Generell > bad

[Gå til side](#)

Våttrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

■ Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

- Brukslitasje.
- Har blant annet ikke ventilator.

■ Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Sprekker og negativ helling i forstørnings mur i nedre del av hage.

 **Kostnadsestimat:** Over 300 000

Tomteforhold > Terrengholde

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
- Mangler rekkverk på mur i øvre del av hage.
- Rekkverk nedre del mot nord er for lavt.
- Mangler rekkverk mur mot syd.
- Noe setning i terrengh/ løse skiferheller parti bak bolig.

 **Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Skorstein

[Gå til side](#)

Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Våtrøm > Tilliggende konstruksjoner våtrøm > bad

[Gå til side](#)

Våtrøm > Tilliggende konstruksjoner våtrøm > vaskekjeller

[Gå til side](#)

Våtrøm > Tilliggende konstruksjoner våtrøm > bad

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring,
8 stk kurser og jordfeilbryter. Inntaksikring på loft.
Eldre anlegg.

Skap i u-etasje med 3 stk kurser (skrusikringer) + 1
stk (automatsikring).
Eldre anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring fra Sønnico på
anlegget fra 2021.

Det elektriske anlegget ble kontrollert av BKK/Eviny
El sikkerhet den 17.6.2021 og det ble ikke funnet
avvik.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport
da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe mose/slitasje på takstein.

Utvendig > Veggkonstruksjon trekledning

[Gå til side](#)

- Det er avvik:
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Utvendig > vinduer eldre

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Et par eldre vinduer i 1 etasje med slitasje og redusert forventet levetid.
- Eldre vinduer i 2 etasje (fra 1992) med slitasje utvendig og råte i klemlist.
- 1 stk vindu i stue 1 etasje har punktert glass.

Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre dører med slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 96 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre overflater med brukslitasje, spesielt på gulvene (begge etasjer).
- Noe sprekker i vegg over vindu og terrassedør i 1 etasje.
- Noe malingsflakk etc.

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.

- Noe knirk, spesielt kjøkken 1 etasje (sannsynligvis laminatgulv som knirker på kjøkken).

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ingen ventilasjon i stue u-etasje.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Eldre ildsteder.
- Noe flikk/løs puss på pipe 2 etg.
- Feieluke i u-etasje er nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale/ veggfelt i gang.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank benkebereder

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Innvendig > Rom Under Terregn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre overflater med slitasje.

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur/gulv.

! Innvendig > Rom Under Terregn Hulltaking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur og kjellergulv.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpninger i rekker er større enn dagens forskriftskrav til rekker i trapper.

- Brukslitasje.
- Lav ganghøyde trapp til u-etg.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBAR TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Innvendig > Innvendige dører u-etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre dører med brukslitasje.

! Utvendig > Dører med avvik

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utvendig slitasje.

! Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre overflater med brukslitasje.
- Eldre vannrør.
- Ved gjennomføring avløp i gulv fra toalett er det valgt en utradisjonell løsning.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Saltak tekket med betong takstein.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe mose/slitasje på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Skorstein

! TG IU

Murt/pusset tegl pipe over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

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). Plakklokk i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp av plast.

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/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 av dobbel tegl med luftesjikt.

Pusset og overflate behandlet fasade.

Fasaden er nylig overbehandlet.

Det er kun fasade som er kontrollert.

Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperrering/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).

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon trekledning

! TG 2

Parti med med trekledning ved inngangsparti og på begge gavelvegger loft etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand. Punktutskifting kan ikke utelukkes ved nærmere kontroll (som krever stolas).

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Blindloft med lukeadkomst.
Konstruksjoner av tresperre og sutakbord.
Mrk: Eternitt/asbest luftekanal på loft.
Vær oppmerksom på at hvis luftekanal av asbest skal skiftes må det utføres av spesialfirma.

Vinduer

! TG 1

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vinduer eldre

! TG 2

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Et par eldre vinduer i 1 etasje med slitasje og redusert forventet levetid.
- Eldre vinduer i 2 etasje (fra 1992) med slitasje utvendig og råte i klemlist.
- 1 stk vindu i stue 1 etasje har punktert glass.
- Klemlist med råte bør skiftes.
- Punktert glass bør skiftes.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Vindu med avvik

! TG 3

Velux vindu i 2 etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- 1 stk velux vindu med punktert glass og råte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 1

Ytterdører u-etasje:
2 stk formpresede huntonit dører (nyere).

Dører med avvik

! TG 2

Ytterdør 1 etasje:
Formpresset huntonit dør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassedør

! TG 2

Terrassedør 2 etasje:
Panelt tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Altan på 3,5 m² av betongdekke.
Rekkverk av betong og malt stål øvre del.
Altan er nymalt, og det er påført ny smøremembran på dekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyde.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 96 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

! TG 2

1 etasje

Golv: Fliser i entre, linoleum belegg i gang, laminat på kjøkken, parkett i stue.

Vegg: Panel, malt strie, huntonit panel.

Himling: Panel, huntonit panel, malt platekledning, hvite huntonit takplater.

2 etasje.

Golv: Linoleum belegg, laminat.

Vegg: Malt platekledning, malt strie, panel.

Himling: Malt platekledning, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med brukslitasje, spesielt på gulvene (begge etasjer).
- Noe sprekker i vegg over vindu og terrassedør i 1 etasje.
- Noe malingsflikk etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes.

Etaseskille/golv mot grunn

! TG 2

Golv mot grunn av betong, bjelkelag i front.

Etaseskiller 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.
- Noe knirk, spesielt kjøkken 1 etasje (sannsynligvis laminatgolv som knirker på kjøkken).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjeldent 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

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Rosenlundveien 9 er høy aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipe:

Murt/pusset tegl pipe.

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).

Ildsteder:

Eldre vedkamin plassert i stue 1 etasje.

Eldre vedovn plassert i stue u-etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Eldre ildsteder.
- Noe flikk/løs puss på pipe 2 etg.
- Feieluke i u-etasje er nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale/veggfelt i gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

! TG 2

U-etasje.
Golv: Betong gulv, linoleum belegg, laminat.
Vegger: Malte murvegger, panel, malt huntonit panel.
Himling: Panel hvite huntonit takplater med struktur.
Takhøyde ca. 220 cm - 230 cm.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold påregnes.

Rom Under Terreng Stue

! TG 1

U-etasje stue.
Golv: Laminat.
Vegger: Huntonit panel.
Himling: Hvite huntonit takplater med struktur.

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.

Rom Under Terreng Hulltaking

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur og kjellergolv.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller

! TG IU

Blindkjeller under ca. halve u-etasje i front.
Ikke inspeksjonsluke for tilkomst, følgelig ikke kontrollert.

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

Innvendige trapper

! TG 2

Trapp 1 etasje - u-etasje.
Malte vanger og furu trinn.

Trapp 1 etasje - 2 etasje.
Trapp av trevirke med linoleum belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpninger i rekksverk er større enn dagens forskriftskrav til rekksverk i trapper.
- Brukslitasje.
- Lav ganghøyde trapp til u-etag.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

! TG 1

Slette hvite innerdører 1 og 2 etasje.

Innvendige dører u-etasje

! TG 2

Slette malte innedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom 1 etasje.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Hvite huntonit takplater med spotlights (halogen).

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Våttrommet 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.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredet med toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt fra toalettrom.

Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige veggger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

U-ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Keramiske fliser på gulv/vegger.
Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Inneholder: Dusj, toalett og servant.

Avvik

- Eldre overflater/innredninger.
- Membran er ikke klemt i sluk.
- Må rehabiliteres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våttrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger mot våtsone.

U-ETASJE > VASKEKJELLER

Generell

! TG 3

Beton gulv og murvegger. Lufteventil.
Inneholder: Utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Avvik

- Eldre overflater/innredninger.
- Ikke membran.
- Må rehabiliteres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våttrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Linoleum belegg på gulv.
Keramiske fliser på veggger. Lufteventil.
Inneholder: Dusj med kar i bunn, servant med overhengende speil/belysning.

Avvik

- Eldre overflater/innredninger med stor slitasje.
- Utett gulvbelegg ved sluk.
- Må total rehabiliteres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våttrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da veggger er av massiv plank.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramiske platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysесkap.

Normal brukslitasje.

U-ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 3

Malte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Utslagsvask og 76 L benkebereder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Brukslitasje.
- Har blant annet ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Laminat på gulv, malt platekledning på veggger. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, servant med overhengende speil og belysning.
Brannslange.

Det er opplyst fra rekvisitet at det er utført rørfornying av avløpsrør i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med brukslitasje.
- Eldre vannrør.
- Ved gjennomføring avløp i gulv fra toalett er det valgt en utradisjonell løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden, uvisst når det må man kan forvente utbedring/vedlikehold.

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Laminat gulv, malt huntonit panel på veggger. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, servant med overhengende speil og belysning.
Normal brukslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.
Stoppekran plassert i bod u-etasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger rør i rør system

! TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system til bad 1 etasje..

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG IU

Avløpsrør og sluk av støpejern.

Det er opplyst fra rekvirent at det er utført rørfornying av avløpsrørene i 2021.

Tilstanden er ikke videre vurdert/mulig å vurdere for underskrevne, følgelig settes "TGIU"

Avløpsrør plast

! TG 1

Avløpsledninger/sluk av plast på bad 1 etasje.

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

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon i stue u-etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

! TG IU

Boligen har varmepumpe, enhet er plassert i stue 1 etasje.

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

Varmtvannstank

! TG 1

200 L bereder plassert i u-etasje.

Årstall: 2006 Kilde: Produktionsår på produkt

Varmtvannstank benkebereder

! TG 2

75 L benkebereder plassert på kjøkken u-etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG IU

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Inneholder: Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 8 stk kurser og jordfeilbryter. Inntaksikring på loft.

Eldre anlegg.

Skap i u-etasje md 3 stk kurser (skrusikringer) + 1 stk (automatsikring). Eldre anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring fra Sønnico på anlegget fra 2021.

Det elektriske anlegget ble kontrollert av BKK/Eviny El sikkerhet den 17.6.2021 og det ble ikke funnet avvik.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

! TG 1

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannteknikering 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

Ukjent fundamentering.
Fundamentert på antatt faste masser/fjell.

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

Tilstandsrapport

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 fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvå 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.

Mur er nylig malt utvendig.

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 påføret kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur av betong nedre del av hage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Sprekker og negativ helling i forstøtnings mur i nedre del av hage.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Mur må enten stabiliseres/forsterkes eller rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Terengforhold

! TG 3

Det er registrert avvik registrert i del av terengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
- Mangler rekkverk på mur i øvre del av hage.
- Rekkverk nedre del mot nord er for lavt.
- Mangler rekkverk mur mot syd.
- Noe setning i terreng/ løse skiferheller parti bak bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er behov for utbedringstiltak for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at hele det private felles avløpsanlegget ble etter krav fra Bergen Kommune rørfornyet i 2020 og 2021. Øverste del av anlegget i Rosenlundveien ble rørfornyet av Bergen Rørinspeksjon. Resten av anlegget fram til koblingspunkt med Bergen Kommune ble rørfornyet av Vitek. Garantier på arbeidene.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfölge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningsakknydige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakknydige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakknydig 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 bygningsakknydige 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				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U-etasje	59	30	29	Hybel: Entré, gang, bad, stue, kjøkken	Hoveddel: Trapp/gang, 5 stk boder, vaskekjeller
1 etasje	61	61	0	Entré , bad/vaskerom, gang/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, utgang til altan på 3,5 m ² fra stue	
2 etasje	39	39	0	Trapp/gang, bad, 3 stk soverom, toalettrom	1 stk innvednig bod, diverse kott bak knevegger (ikke målbart areal)
Sum	159	130	29		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje hybel.

- Entre 1,20 m²
- Gang 3,90 m²
- Bad 1,70 m²
- Stue 18,00 m²
- Kjøkken 5,40 m²

U-etasje hoveddel.

- Trapp/gang 6,70 m²
- Bod 1,70 m²
- Bod 0,90 m²
- Bod 6,90 m²
- Bod 1,50 m²
- Bod 1,40 m²
- Vaskekjeller 6,50 m²

1 etasje

- Entre 3,30m²
- Bad/vaskerom 5,80 m²
- Gang/trapp 9,90 m²
- Toalettrom 1,60 m²
- Kjøkken 11,00 m²
- Stue 28,40 m²

2 etasje

- Trapp/gang 3,00 m²
- Bad 2,00 m²
- Bod 4,00 m²
- Soverom 6,00 m²
- Soverom 10,70 m²
- Soverom 12,40 m²
- Toalettrom 1,50 m²
- Diverse kott bak knevegger (ikke målbart areal)

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: • Opplyst at Murmester Hilleren AS gikk i 2023 over fasade, utbedret riss og sprekker i fasade og altan.
La 2 lag med membran på altan. Murte igjen vindu i kjellerbod og la inn ventil i stedet pusset imot ny kjellerdør, ny dør til hageelighet og kjellervindu.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: • Vindu på to av soverommene i 2 etasje og vinduer i u-etasje er mindre enn dagens krav for rømning.

Krav størrelse vinduer i henhold til rømning:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy.

Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

• Over 5 m ned fra soverom med rømningsvindu i 2 etg, her kreves det brannstige da faktisk høyde er over 6 m.

Regelverk:

Høyde over 5 meter ned:

Krav om brannstige med ryggbøyle.

Må monteres min. 2 meter fra underliggende vindu.

Prosjekteres pr. tilfelle.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	26	103		0	301.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenlundveien 9

Hjemmelshaver

Nordanger Åse Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i øvre del av Fyllingsdalen. Fin utsikt over Fyllingsdalen, Varden, fjorden, Sotra mm. Gode solforhold med sen kveldssol. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvare butikk, bussholdeplass, Oasen Bydelssenter og bybanestopp. Mange gode turmuligheter i nærområdet med bla Løvstakken, Kronegården friluftsområde og Damsgårdfjellet. Kort avstand til Bergen sentrum med bil/buss ca. 5 - 10 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset parti, murer, trapper, bed, plen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland-ambita	26.05.2023		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	26.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	26.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Info/opplysninger fra rekvirent	04.06.2023		Gjennomgått	5	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 ureiktig 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. Strakt tiltak 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, sterkt 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 (våtrum)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekerverkshøyder/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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrum), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrum 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 byggmeldte 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.

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsessnivå 1 med få unntak (våtrum 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenvå. 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 vegg til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegradi: Forventet nedslitning 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 veileddning. 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 omsluttede veggger 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 bruksenhets 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. Vegg 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 bygningsakkreditertes 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 godkjennelse 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, bygningsakkreditert behandler person-opplysninger som bygningsakkreditert trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/

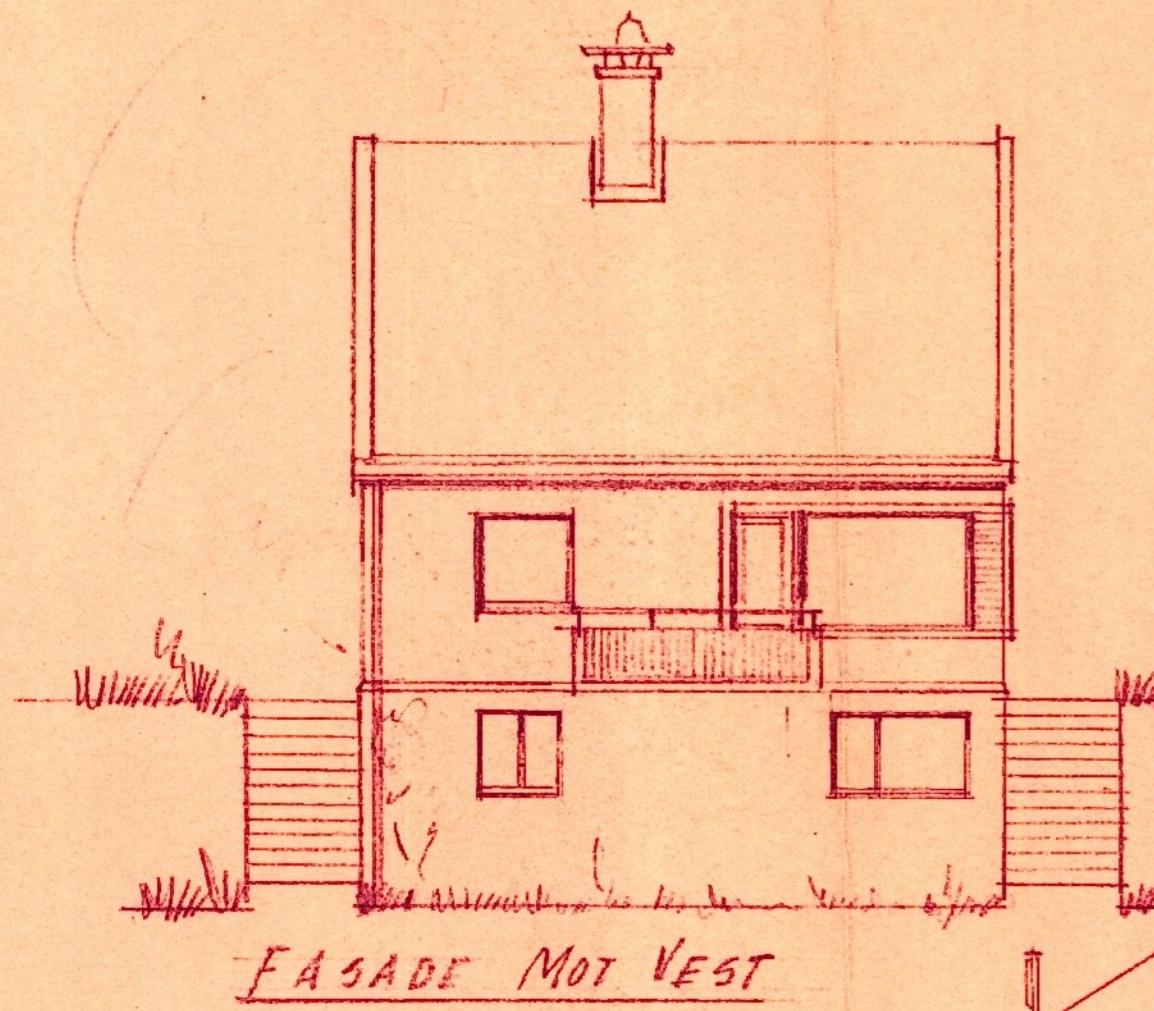
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

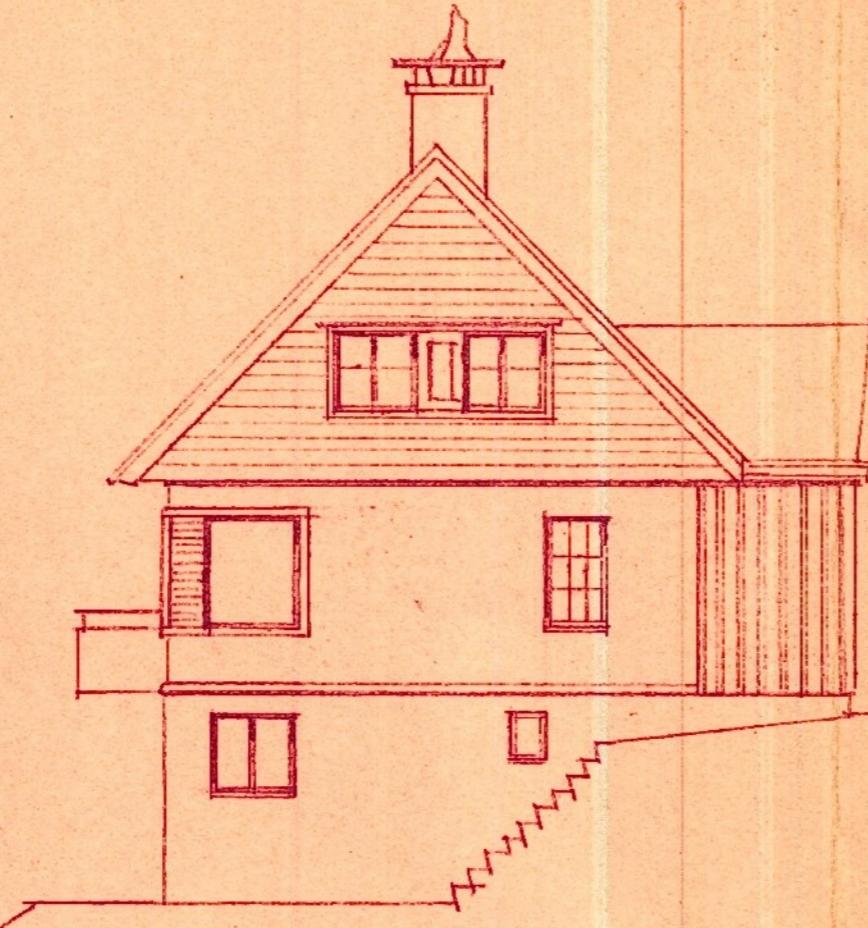
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA5934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

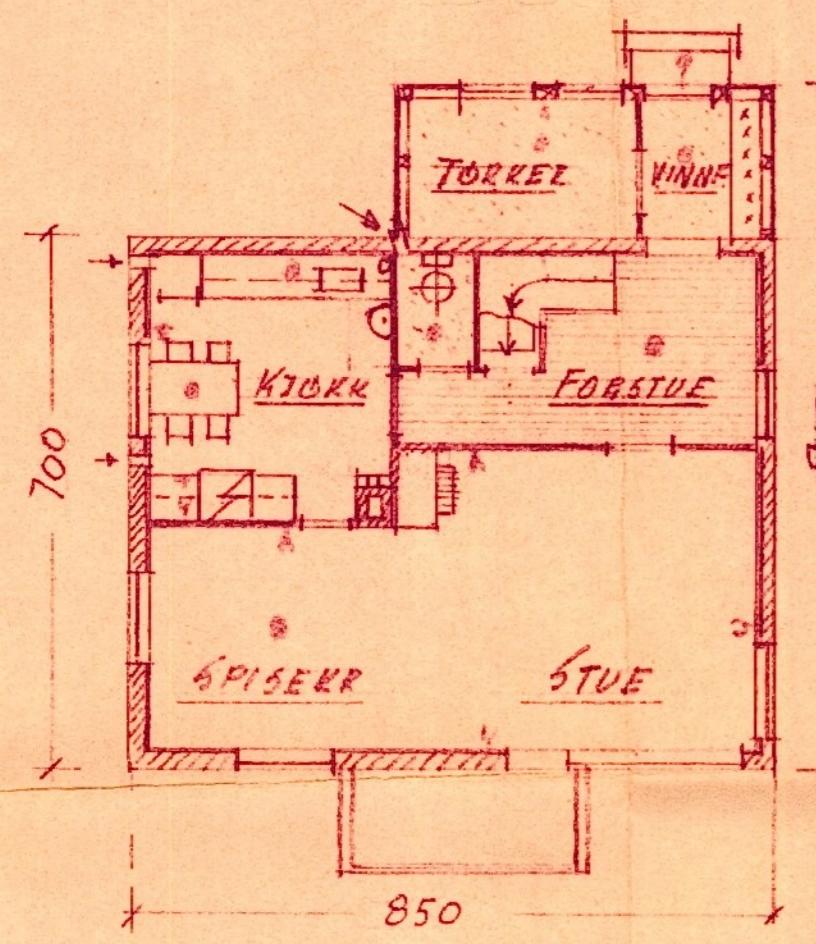
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkreditertes arbeid eller oppførsel ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



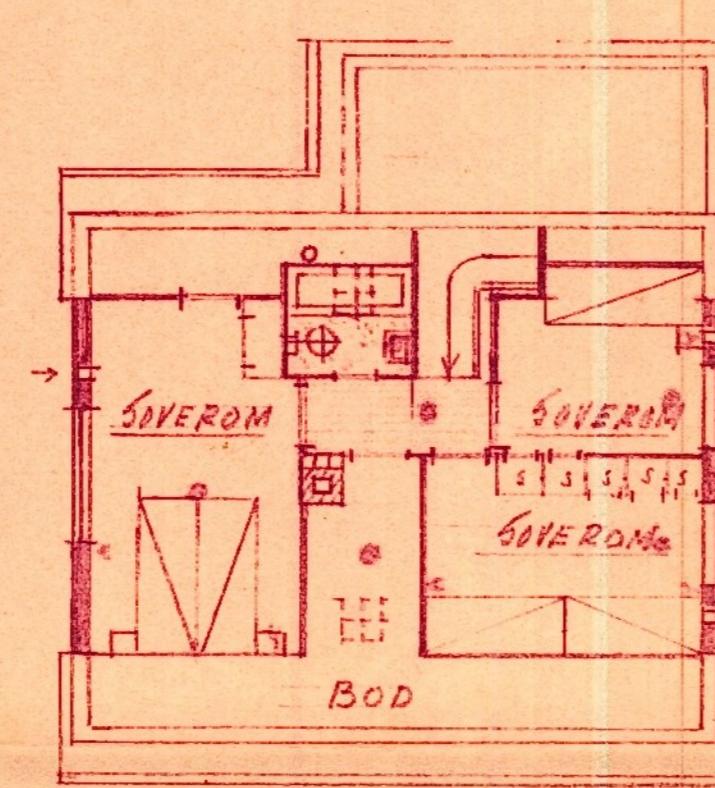
FASADE MOT VEST



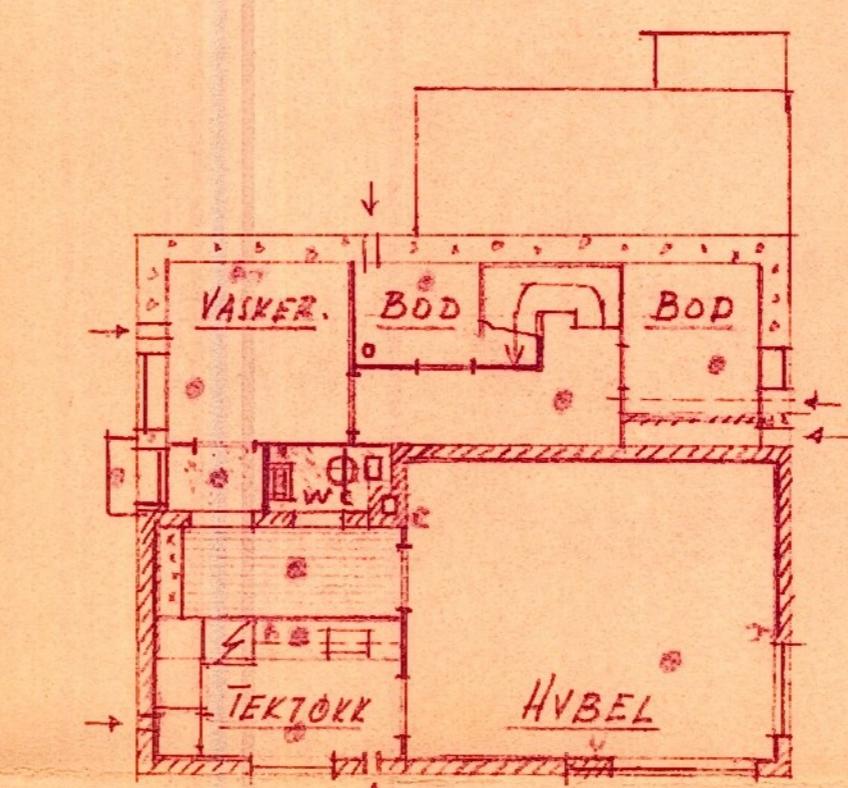
FASADE MOT SØR



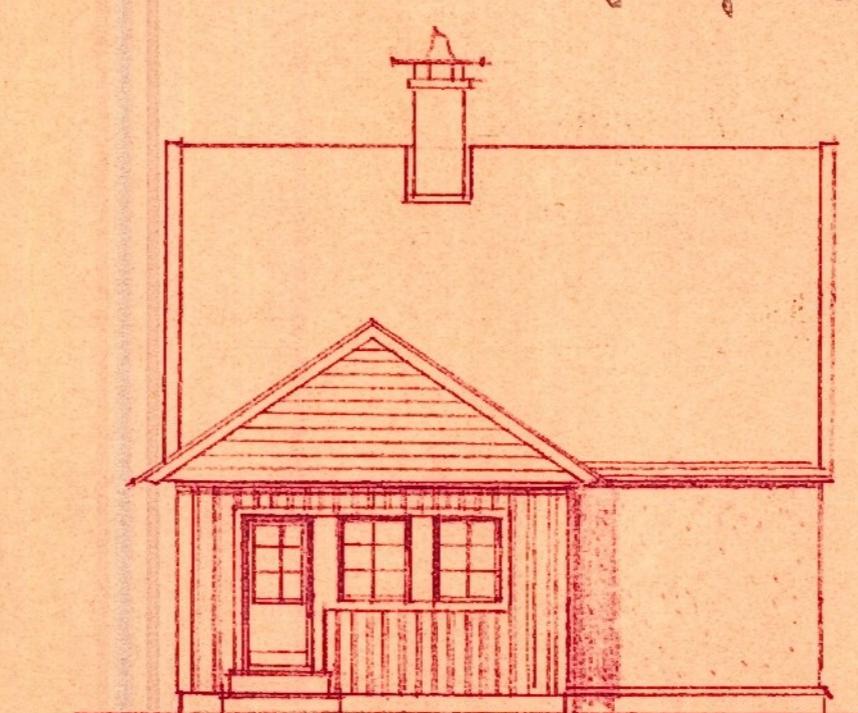
1STE ETASJE



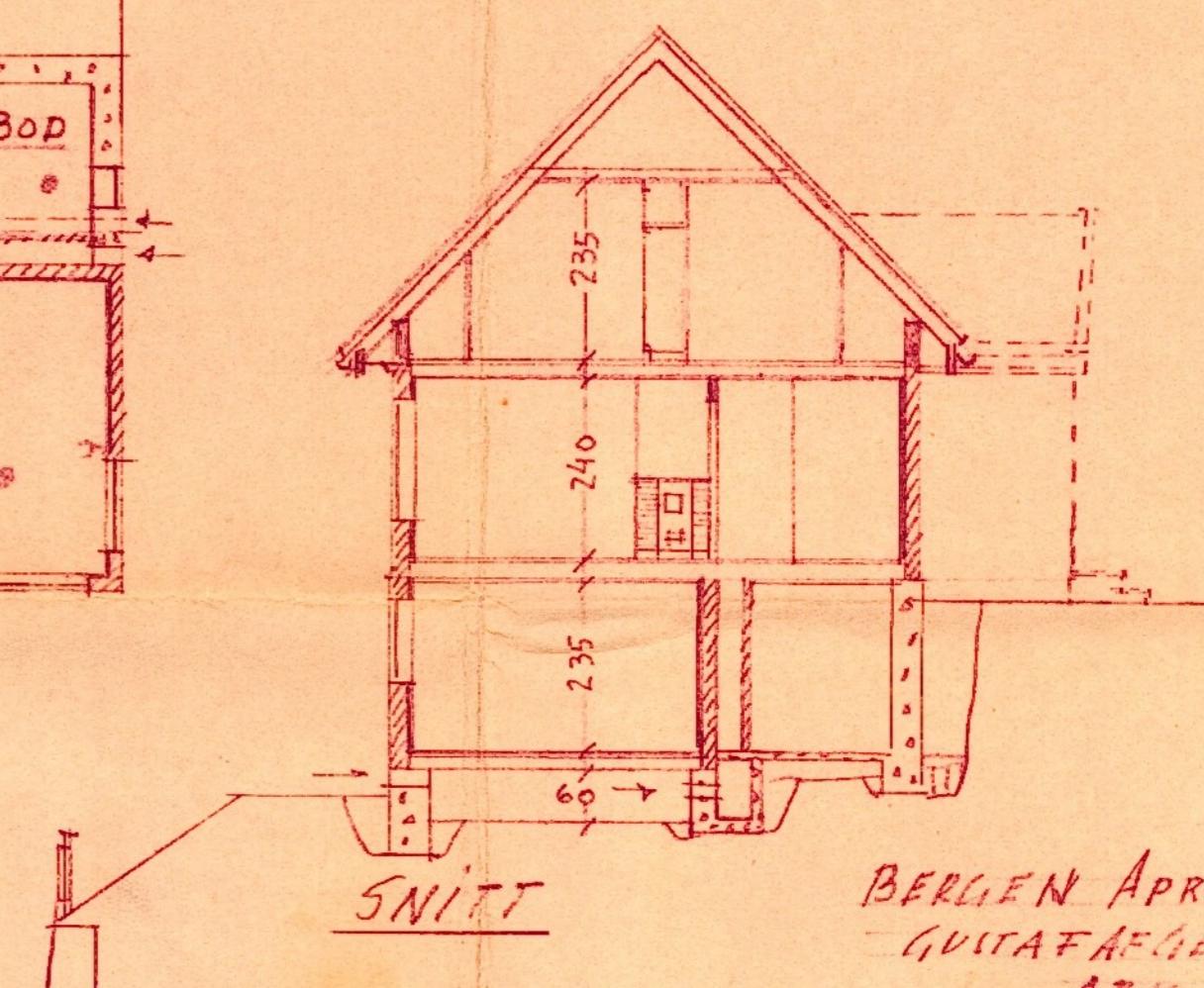
LOFT



KJELLER.



FASADE MOT ØST



BERGEN APRIL 1955
GUSTAF AF GEIJERSTAM
ARK.

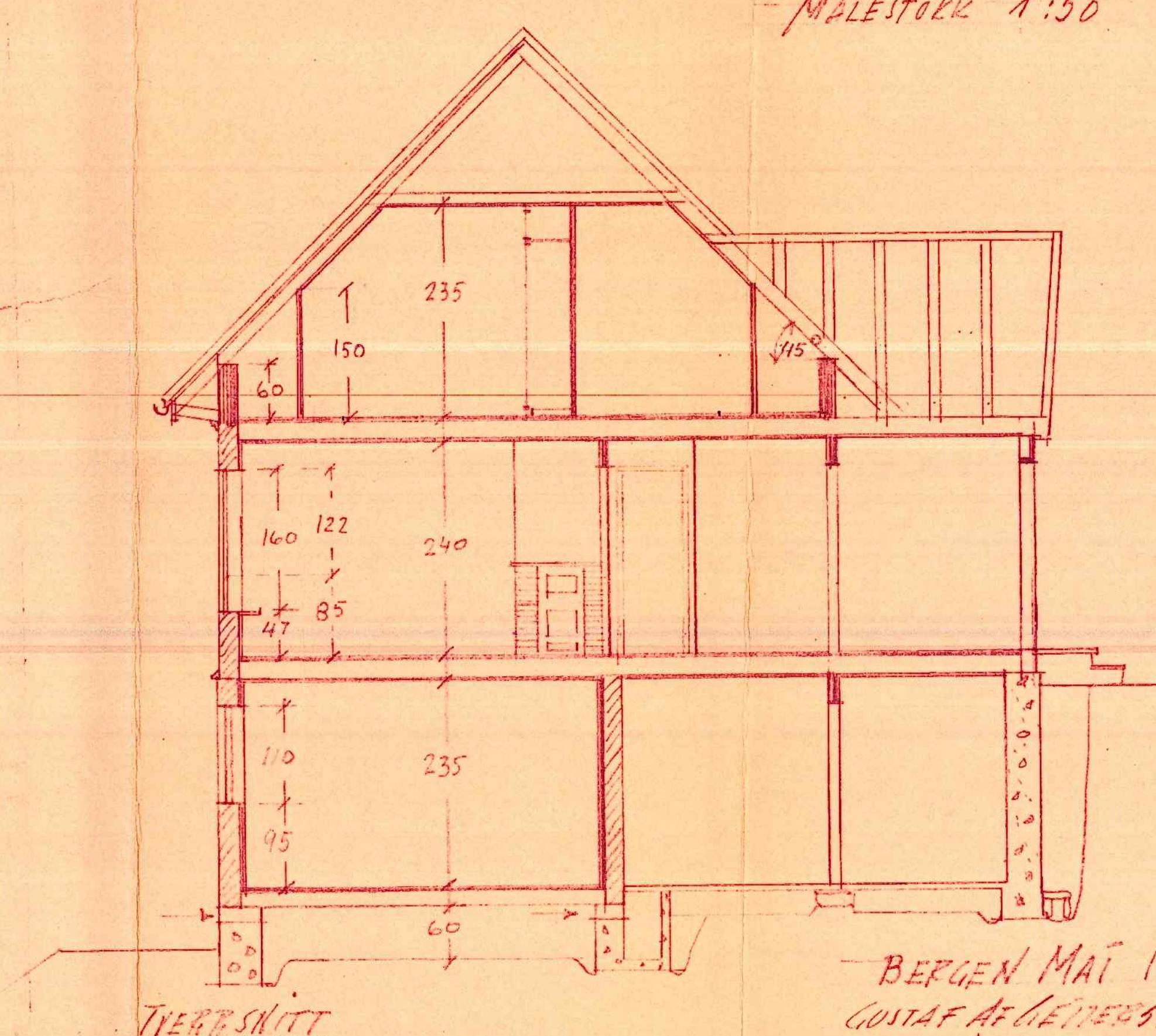
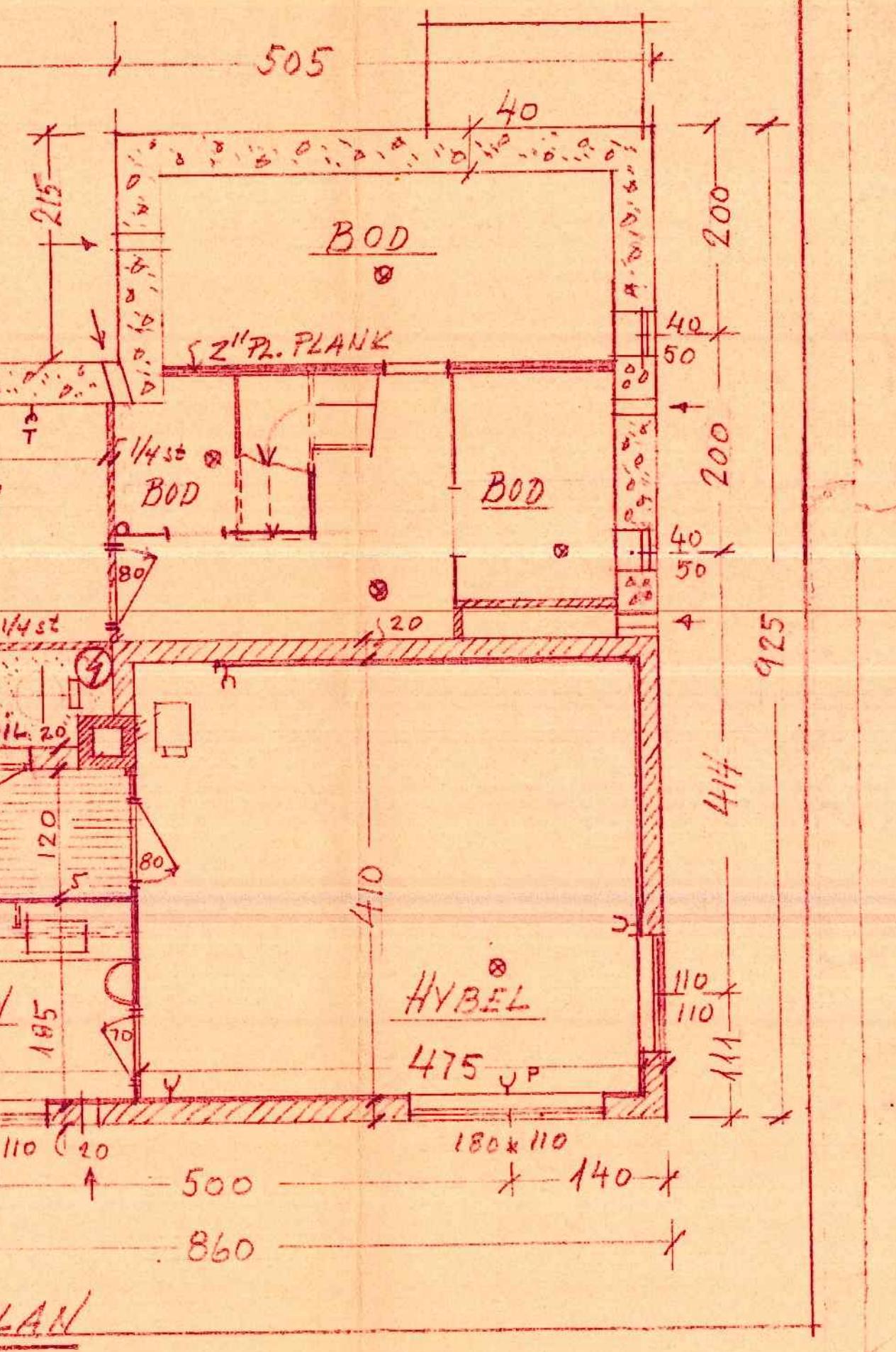
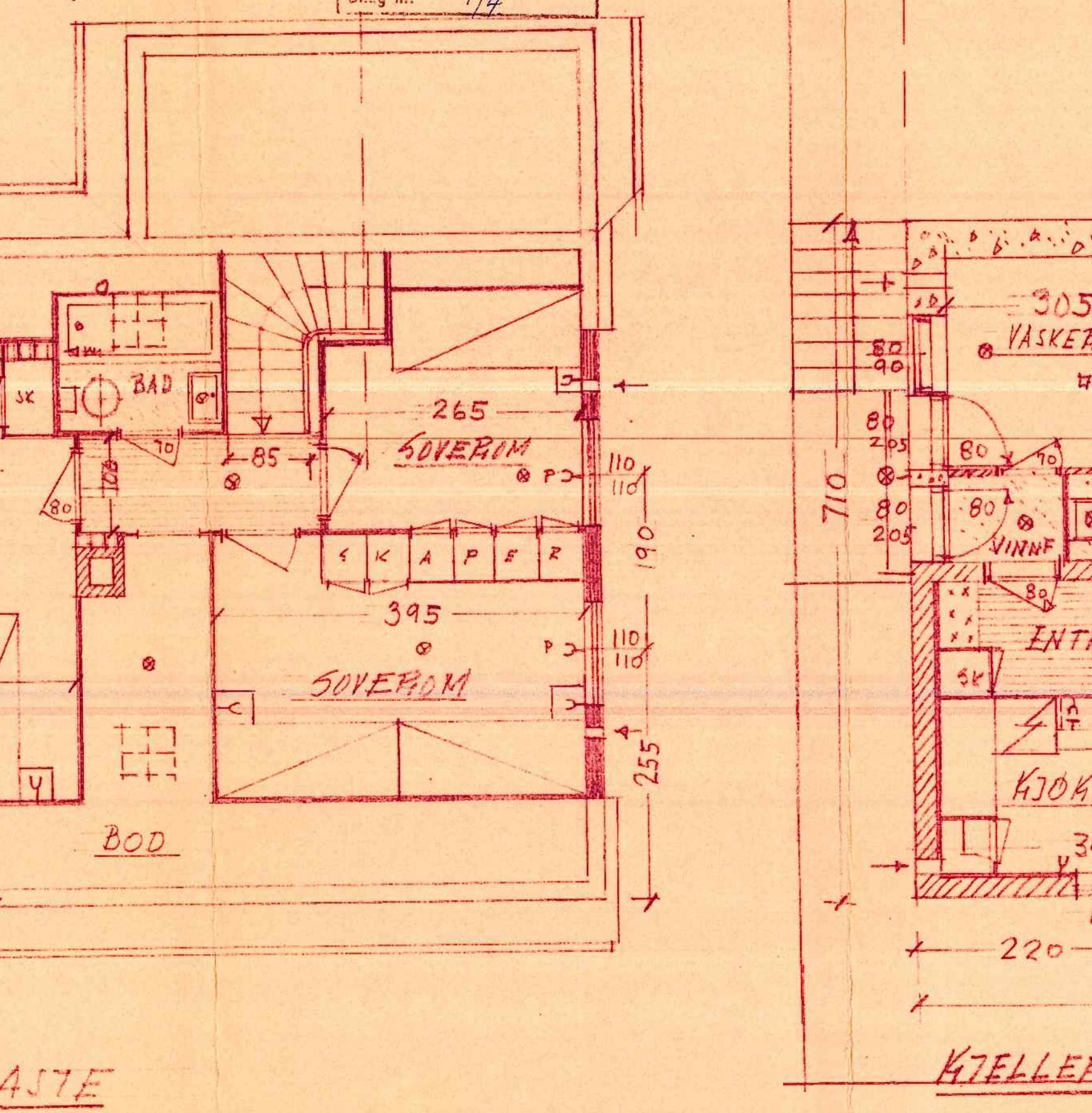
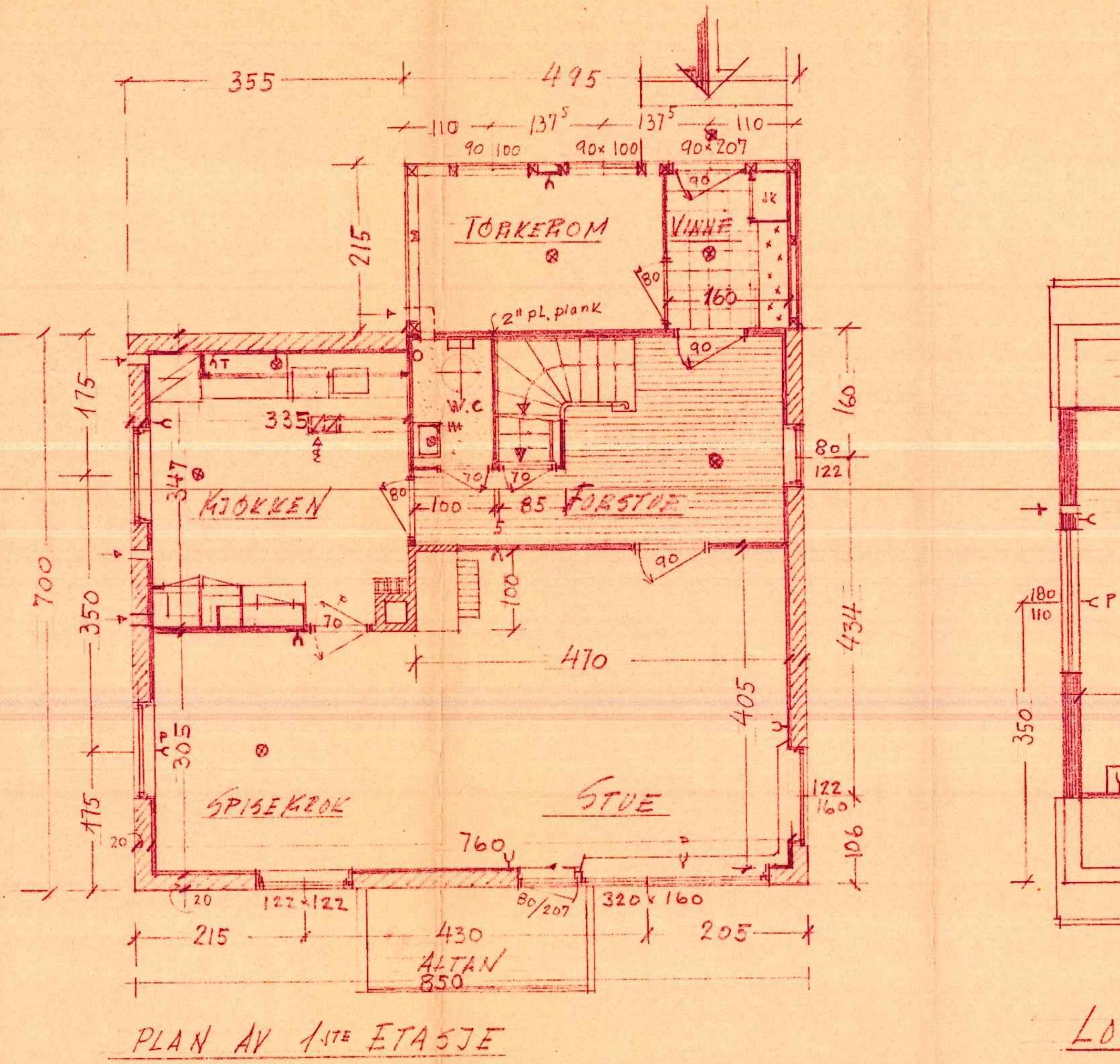
Oswald Nordanger
Fyllingen

BYGGETED: Ø. FYLLEN
BYGGHERRE: HR. NORDANGER

MÅLESTOKK 1:100

REGULERINGSSTEDEN, GJERGEN
Inn. 1281
19 55
Date 9 / 9 1955
Bilag nr. 3/4

BVGGESTED : O. FILLIKEN, FANT
BYGGEREGE : HERRE NORDANGER
A.F.B. TECH. PLANER OG SWITT
- MÅlestørke 1:50





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 26/103

Utlivet 27.04.2023

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, hensynsone, 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 (bruksameie) 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/bruksameie), 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
258999931	Grunneiendom	0	Ja	301,3 m ²	Usikker	-	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
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSENlund, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199705400	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15580000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	99,8 %
15580000	710 - Felles avkjørsel	0,2 %

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	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_6	Bergen skytterlag - gul sone	18,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
11521000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 181, KROHNEGÅRDEN BARNEHAGE	200707146
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/368	139833325	-	Garasjeuthus annekts til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2010	-
26/61	139207238-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.11.2022	202227201
26/61	139207238-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.11.2022	2022/27201

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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 langsigke 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 begrensningslinje skal nytties 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.

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 26/103/0/0

Dato: 27.04.2023

Adresse: Rosenlundveien 9

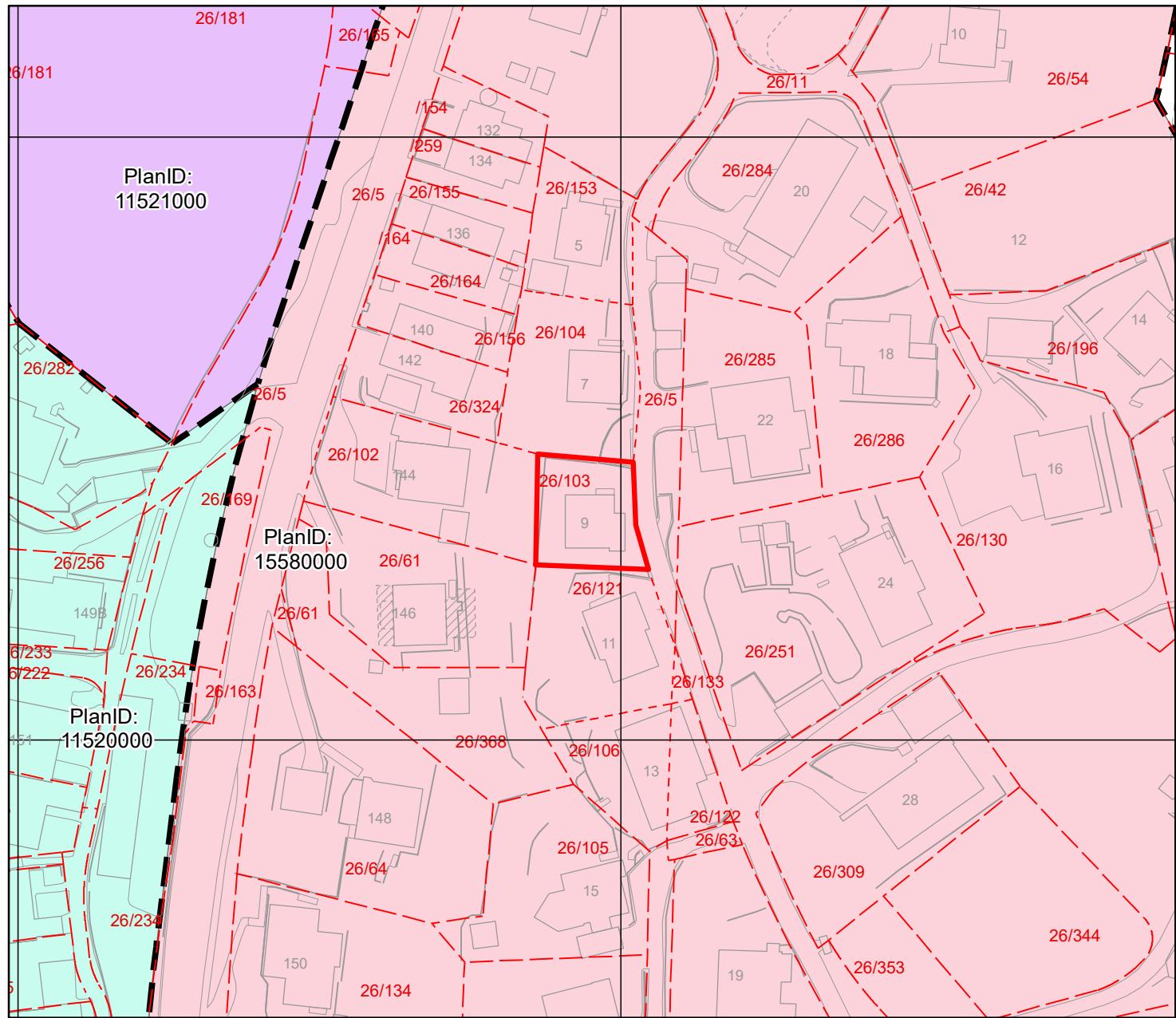
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15580000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 26/103/0/0

Dato: 27.04.2023

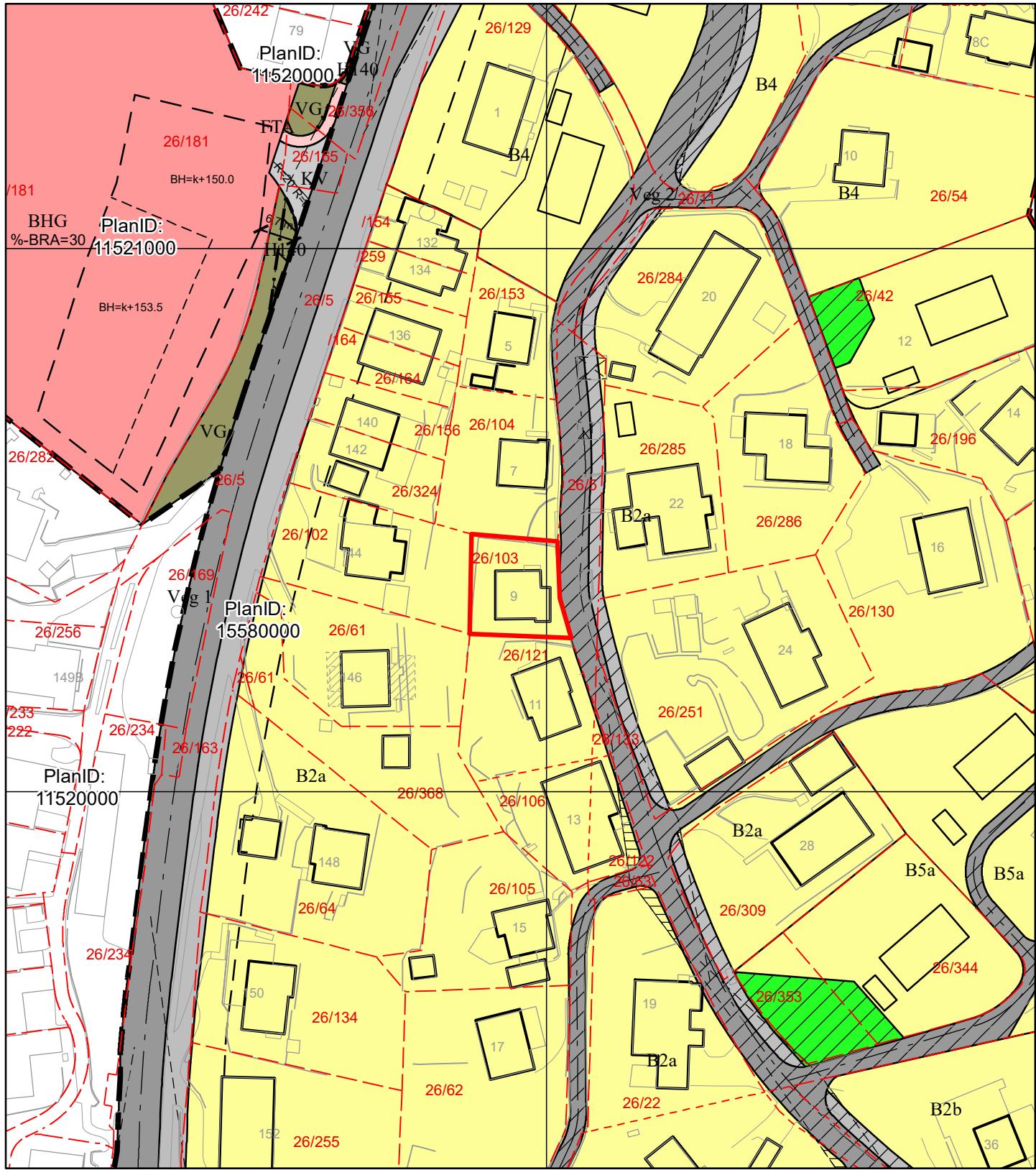
Adresse: Rosenlundveien 9

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 for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1203 - Regulert tomtegrense

 1211 - Byggegrense

 1213 - Planlagt bebyggelse

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktzone

Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringszone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

 1161 - Barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.04.2023

Arealplan-ID: 65270000

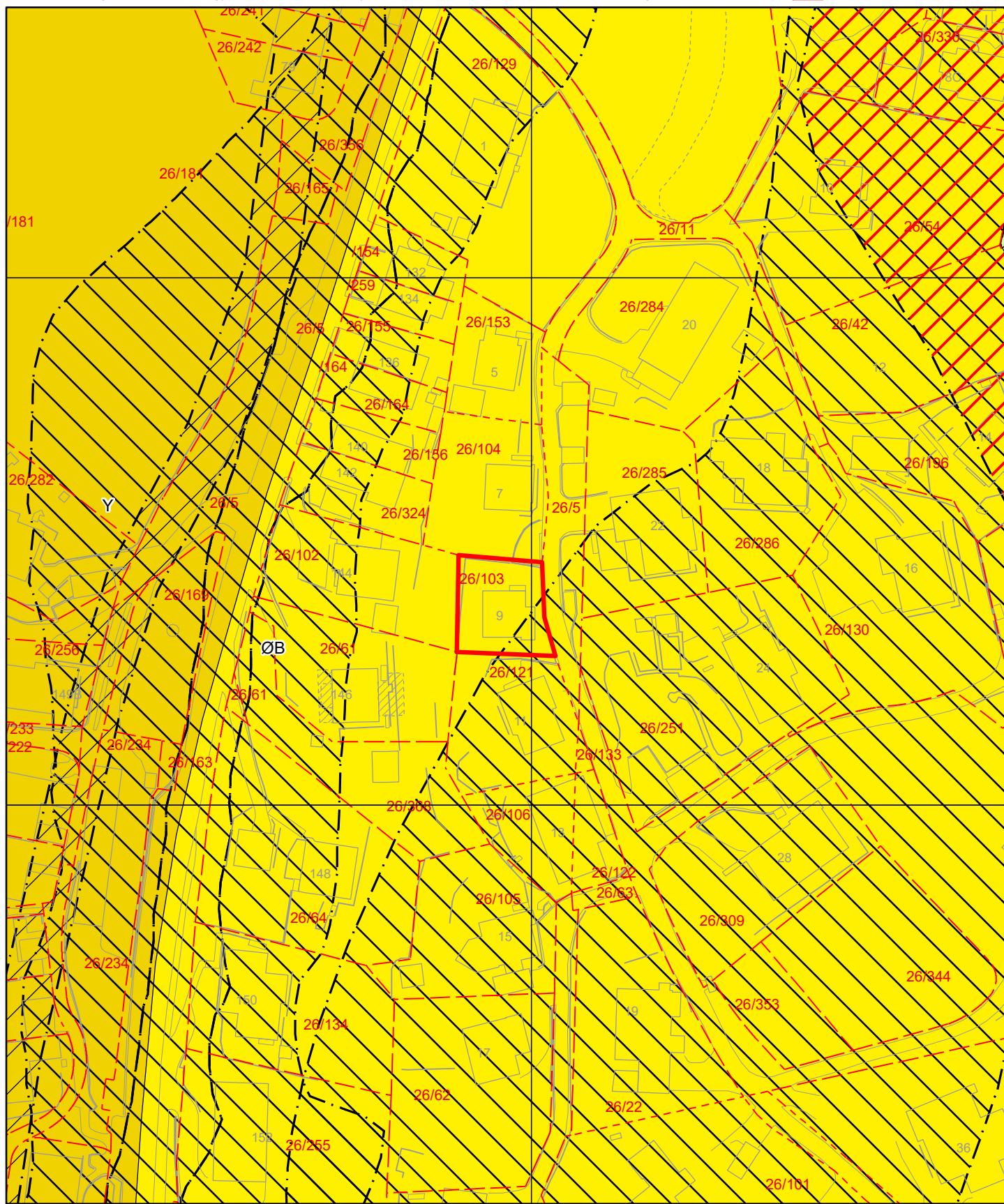
Gnr/Bnr/Fnr: 26/103/0/0

Adresse: Rosenlundveien 9

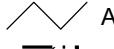
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



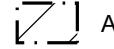
Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålsgrense

KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn kulturmiljø

 Ytre fortettingssone

 Faresone

 Øvrig byggesone

 Støysone gul

 Støysone rød



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

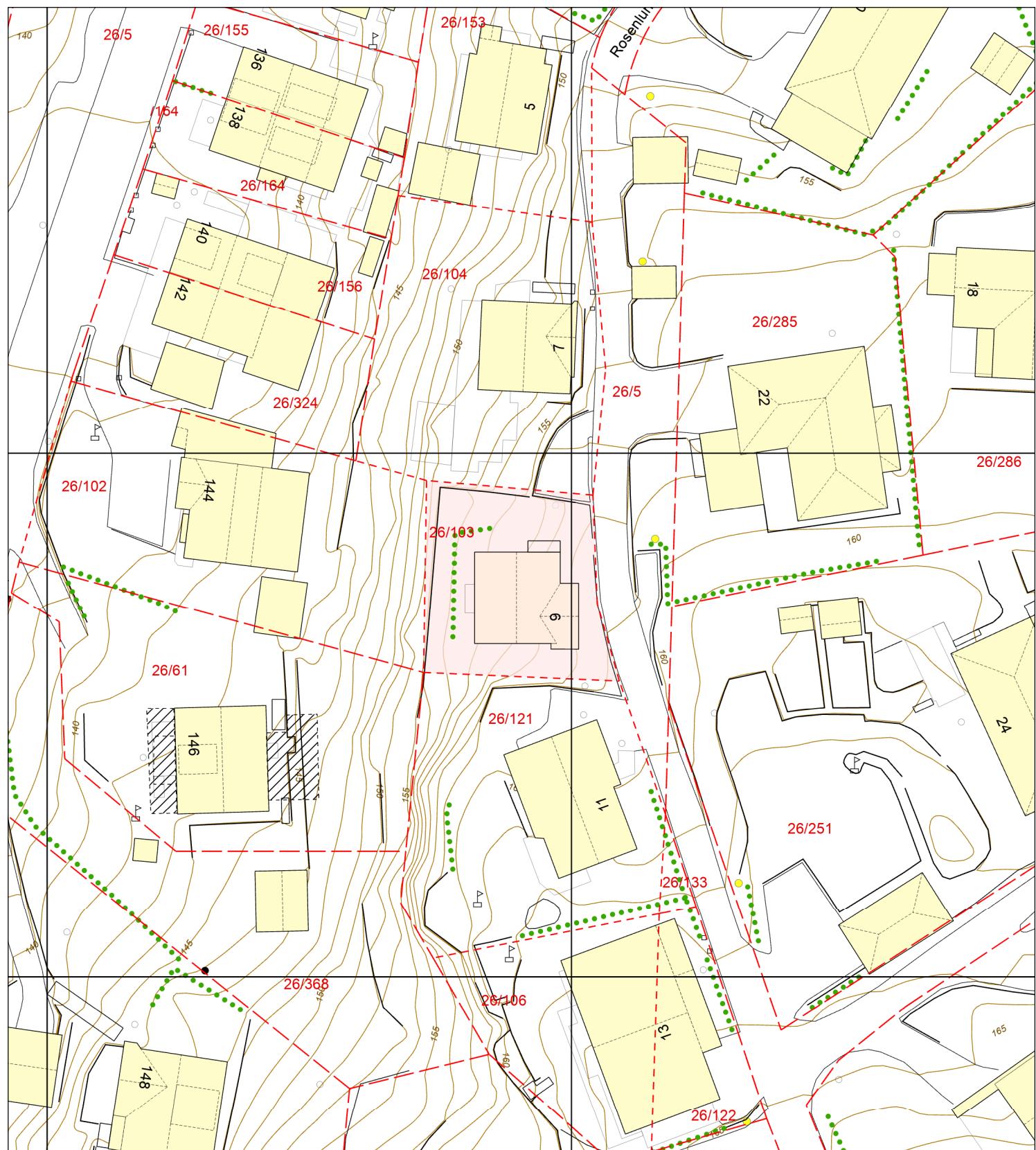
Dato: 26.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/103/0/0

Adresse: Rosenlundveien 9, 5146 FYLLINGSDALEN

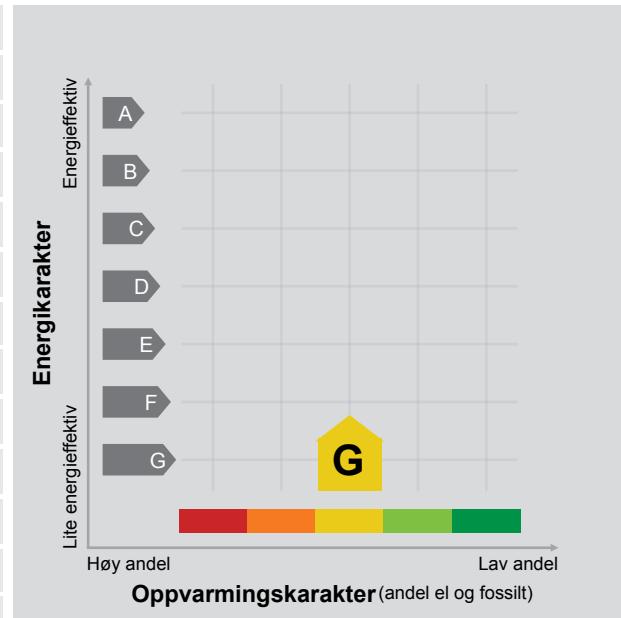


BERGEN
KOMMUNE



ENERGIATTEST

Adresse	Rosenlundveien 9
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnrumer	26
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139207467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7c7fbf50-c08d-4676-a2cc-4dfa219e8de6
Dato	22.05.2023



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.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

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

Byggår: 1956

Bygningsmateriale: Mur/Teglstein

BRA: 163

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegg: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon: Periodisk 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 uteier 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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenlundveien 9
Postnummer: 5146
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 22.05.2023 20:33:17
Energimerkenummer: 7c7fbf50-c08d-4676-a2cc-4dfa219e8de6

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 103
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139207467

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 vegg.

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrispjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrispjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 fuktfoeler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippen reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.