

# Tilstandsrapport

📍 Nattlandslia 13, 5231 PARADIS

📖 BERGEN kommune

# gnr. 11, bnr. 49

Areal (BRA): Enebolig 205 m<sup>2</sup>, Garasje 26 m<sup>2</sup>, Bod 10 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.07.2023

Rapportdato: 07.08.2023

Oppdragsnr.: 20488-1134

Referansenummer: WP1408

Autorisert foretak: Vestlandstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Johann Njåstad



**Vestlandstakst AS**

Takst & Eiendomsrådgivning

Gyldig rapport  
07.08.2023

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

## Norsk takst

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

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

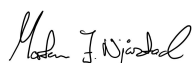
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Vestlandstakst AS



### Rapportansvarlig



Morten Johann Njåstad  
Uavhengig Takstingeniør  
morten@vestlandstakst.no  
942 64 700



Vestlandstakst AS  
Takst & Eiendomsrådgivning

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2.etasjer.

Boligen framstår som normalt vedlikeholdt og i normal stand iht. alder.

Bygningen framstår som jevnlig vedlikeholdt, men oppjusteringer til dagens krav og standard, må påregnes.

Levetiden på alle bygningsdeler og installasjoner er begrenset. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige beregninger fra takstmannen. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner da takstmannen ikke har utført hulltagning i noen av de lukkede konstruksjoner. Skjønnhetsfeil og normal slitasje er ikke kommentert i denne rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hollansk glassert lys brun takstein tekket 2005 utf. av Kjell Bognøy  
Renner, nedløpsrør og beslag i aluminium.  
Yttervegger oppført i doble teglsteinsmurer, bekledd med pussede overflater (munkepuss) og liggende bordkledning.  
Saltak. Sperretak i trekonstruksjon.  
Hovedsaklig vinduer fra byggeår, 2 glass i stue skiftet i 1992. Glass i karmen av teak skiftet på soverom 2022.  
Enkel glass i baderomsvindu.  
Velux takvindu på loft.  
Vinduer vinterhage fra 2005 utført av Kjell Bognøy og Gjesdal aluminium.  
Hovedytterdør av teak med glass og blyinnfatning og profiler.  
Koblet kjellerdør med enkelglass.  
Skyvedører med isolerglass i vinterhager fra 2005.  
Vestvendt balkong på 12,4 kvm med utgang fra vinterstue i hovedetasje, oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk oppført i mur og trekonstruksjoner, bekledd med munkepuss og liggende trekledning.  
Gulv er tekket med asfaltpap.  
Rekkverkshøyde: 92cm

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje  
Vindfang:  
Skiferfliser på gulv, vegger og himling av malt trepanel. Downlights i himling.

Gang:  
Marmorfliser på gulv, malt trepanel på vegg og himling. Downlights og takluke i himling.

Soverom:  
3-stavs eikeparkett på gulv, malt brystningspanel

på vegg med topplis av furu, malt strie over.  
Malte plater i himling.

Kjøkken:  
1-stavs eikeparkett på gulv, malte overflater på vegg og malte takess-plater i himling.

Stue:  
Heltre 1-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling og eikebord i skråtak.  
Utgang til vinterhage via skyvedør.

Vinterhage:  
Skiferfliser på gulv, munkepuss og stående furupanel på vegger. Furupanel og glassfelt i skråtak.

Trimrom:  
Skiferfliser på gulv, malte pussede overflater på vegg og himling.

Bibliotek:  
Furubord på gulv, malt panel på vegg og malt pusset overflate i himling.  
Plassbygget bokhylle på vegg.

Underetasje:  
Gang m/trapp:  
3-stavs eikeparkett på gulv, malt panel på vegger og himling.

Soverom 1:  
Parkett på gulv, brystningsplater på vegg med malt tapet over. Malte takessplater i himling.  
innebygget skap med skyvedører. Vask montert på vegg.

Soverom 2:  
3-stavs eikeparkett på gulv, malte panelplater på vegg. og furupanel i himling.

Soverom 3:  
3-stavs eikeparkett på gulv, malte panelplater på vegg og furupanel i himling.

Bod 1 og 2:  
Malt betong på gulv, pussede overflater på vegg og lakket furupanel i himling.

Gang 2:  
Malt betong på gulv, malte pussede overflater på vegg, lakket furupanel i himling.

Vinterhage:  
Skiferfliser på gulv, gråsteinsmur og pussede overflater på vegg, pusset murkonstruksjon i himling.  
Utgang til hage via dobbel skyvedør og trapp til 1. etg.



# Beskrivelse av eiendommen

Støpt betonggulv mot grunn, etasjeskillere av trekonstruksjon.

Det er målt etter høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter mellom 10-20mm og 30mm gjennom hele rommet.

Oversikt over høydeforskjell gjennom hele rommet:

Det er målt ca. 14mm høydeforskjell på gulv i stue i 1.etg. Målt gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i stue i 1.etg. Målt ved en avstand på 2 meter.

Det er målt ca. 16mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp i U.etg. Målt gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp i U.etg. Målt ved en avstand på 2 meter.

Pusset teglsteinspipe fra byggeår. Dobbel løp. Peis men ny innsats i stue, vedovn i vinterhage i u.etg.

Murkonstruksjon ikke mulighet for hulltaking.

Boligen har trapper i heltrekonstruksjoner.

Heltre trinn. 1-sidig rekkverk-/håndløper.

Mangler håndløper langs vegg.

Høyde på rekkverk målt til 90cm.

Avstand mellom spiler på rekkverk ble målt til 19,5cm.

Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet.

Krav til 2-sidig rekkverk-/returgelender var ikke krav til på oppføringstidspunktet.

Iht. eldre og nyere tekniske forskrifter;

-Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

-Høyden på rekkverket i trapper måles fra trinnforkant.

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

-Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Det er innvendige glatte finerdører i boligen fra byggeår.

Det er justeringsbehov for enkelte dører da de tar i karm, men dette er enkle justeringsbehov som må betraktes for innvendige dører over tid. Det må påregnes at enkelte dørvridere må byttes

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5,8)

Baderom totalrenovert i 2002.

Keramiske fliser på gulv vegger. Malt panel med innfelte downlights i himling.

Inneholder:

Vegg-montert toalett, Dusj-vegger med glassdør, badekar, servant, speil og belysning over.

2 stk sluker på gulv.

Himling: Eikepanel med innfelte downlights.

Vegg: Keramiske fliser på vegg. Innfelte høytaler og cd spiller i kasse over dør.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist ved badekar og gulv ved terskel er målt til 6mm. Det er oppkant ved dørterskel for å hindre lekkasje vann strømmer ut i gang.

Badet har plastsluk. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

Dokumentasjon ikke fremvist

Bad med servant med speil, vegghengt wc, badekar og dusj.

Naturlig ventilasjon med ventilasjonskanal montert i himling. Mangler tilluft.

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

Annet rom med sluk (8,1)

Fyrrom/vaskerom er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/fyrrom med støpt gulv, malt med epoxy.

Vegger av pusset og malt murkonstruksjon og malte plater i himling.

Det er lokalt fall på gulv til sluk av styre støpejernsluk fra byggeår.

Sanitærutstyr:

Vaskerom med utslagsvask, vv-beholder, sluk og opplegg for vaskemaskin.

- Alder på vaskerom er fra byggeår.

- Dokumentasjon foreligger ikke.

- Sluk av eldre støpejern.

Helhetsvurdering:

Vaskerom er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje.

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter av eik fra 1985. Flislagte flater over benkeplate, laminert benkeplate med skuffer og underskap. Vask med utslagsvask, platetopp og ventilator over.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Anbefales å montere komfyrvakt og watherguard for vannsikring i dagens boliger.

Avtrekk via kjøkkenventilator over koketopp, enkel funksjonstest med papirark er foretatt for å teste ventilatorens funksjon. Ventilator fra 1985.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med brystningspanel av mdf, malt strie over.

Marmorfliser på gulv, malt slett himling. Naturlig ventilasjon via luke i himling og vindu.

Inneholder:

Vegghengt toalett, badersinredning med vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran plassert på fyrrom/vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast utførelse med tilkobling til offentlig i 2003..

Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden. (uten lekkasje).

Sluk på fyrrom/vaskerom se eget punkt.

Boligen har naturlig ventilasjon klaffventiler i vegg.

Naturlig i alle rom,

Oljetank med Biobrensel. Anlegget er daglig i bruk. Det er ny godkjent brenner fra 2021 utført av Titlestad. Godkjenninger foreligger og ligger grunnlag for tilstandsvurdering. Servicer er opprettholdt.

Det er installert 2 stk Toshiba luft/luft varmpumpe i boligen.

Plassert ved stue i hovedetasje og over dør i gang i u. etg.

Varmtvannsbereder på 194 liter. Merke OSO Hotwater fra 2020. Varmtvannsbereder er montert på vaskerommet i underetasje.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og svar på spørsmålene fra hjemmelshaver, på det elektriske anlegget.

Oppvarming:

Primærområde er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer som varmes opp av en sentralfyr i kjeller. Ved hjelp av 2 stk varmpumper, 2 stk rentbrennende peisinnsetser.

Rom med varmekabler:

1. etg. Gang, toalett og vinterstue.

U. etg. Badetrom og vinterstue.

Kurser:

Hovedsikring 63 amp.

1 stk 25 amp.

1 stk 20 amp.

6 stk 16 amp.

7 stk 10 amp.

El. skap plassert i gang til fyr/vaskerom.

Automatsikringer

Overbelastningsvern på 63 amp.

Boligen har delvis skult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført.

Pulverapparat plassert på vaskerom, Røykvarslere er plassert uten for soverom iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Støpt såle i under etasje, fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering fra datidens byggeskikk.

Betongfundament på fjell, grunnmur av betong m/natursteinsforblending.

Ukjent, Opplyst at septiktank er fylt igjen tilknyttet offentlig avløp i 2003.

Septiktank var ikke mulig å besikte ved befaringsstidspunkt. Plassering i hage.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	98	75	23
Mellom etasje	21	0	21
Kjeller	86	55	31
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>130</b>	<b>75</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

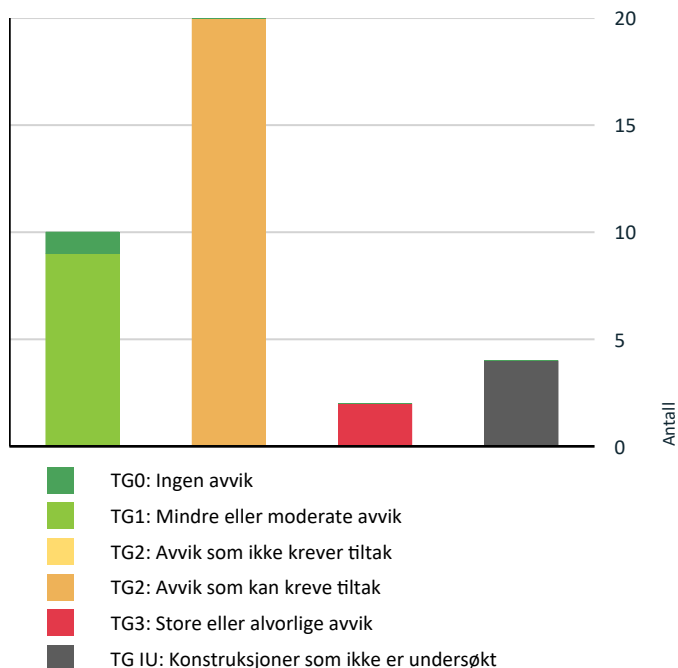
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



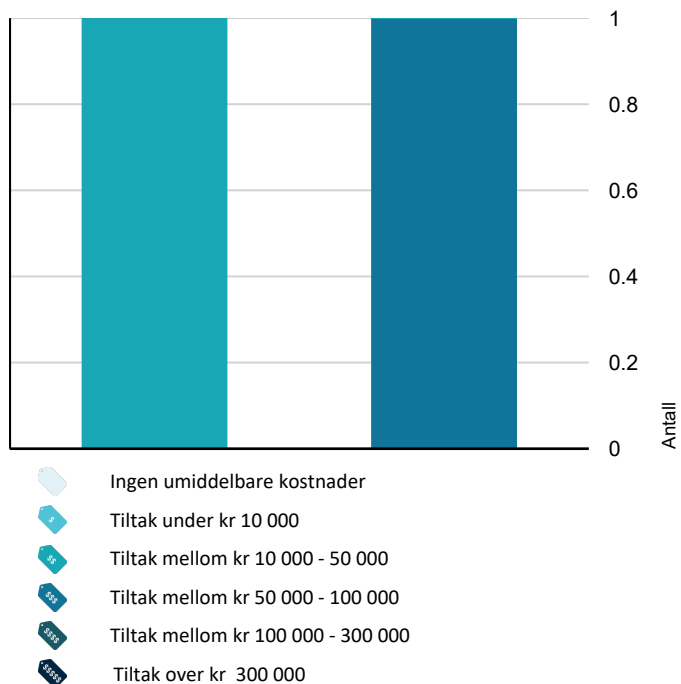
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Våtrom > Generell > Annet rom med sluk (8,1) [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og svar på spørsmålene fra hjemmelshaver, på det elektriske anlegget.

## Oppvarming:

Primærområde er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer som varmes opp av en sentralfyr i kjeller.

Ved hjelp av 2 stk varmepumper, 2 stk rentbrennende peisinnsetser.

Rom med varmekabler:

1. etg. Gang, toalett og vinterstue.

U. etg. Baderom og vinterstue.

## Kurser:

Hovedsikring 63 amp.

1 stk 25 amp.

1 stk 20 amp.

6 stk 16 amp.

7 stk 10 amp.

El. skap plassert i gang til fyr/vaskerom.

Automatsikringer

Overbelastningsvern på 63 amp.

Boligen har delvis skult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Innvendig > Rom Under Terreng**

[Gå til side](#)



**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (5,8)**

[Gå til side](#)



**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk (8,1)**

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Septiktank**

[Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid.



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er gitt på dører fra byggeår. Basert på alder og slitasje.



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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



**Innvendig > Overflater**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt pga generell slitasje og elde.



**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.



**Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rustkorrosjon rundt feieluke i u. etg.



**Innvendig > Innvendige trapper**

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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



**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (5,8)**

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



**Våtrom > Overflater Gulv > Bad (5,8)**

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist sprekker i fliser.



**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (5,8)**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad (5,8) [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (10,2) [Gå til side](#)

Det er avvik:  
TG2 er satt pga generell slitasje og elde.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (10,2) [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Ventilator virket på befaringsstidspunkt, men alder tilsier kort restlevetid.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (2,1) [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Det er avvik:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## ! 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.

## ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1956

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Eldre bolig med oppgraderinger i årenes løp med normal standard

### Vedlikehold

Eldre enebolig som fremstår som jevnlig vedlikeholdt. se punkter i rapport for nærmere beskrivelser.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Hollansk glassert lys brun takstein tekket 2005 utf av Kjell Bognøy

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløpsrør og beslag i aluminium.

Normal tid før av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15år.



Årstall: 2005

### Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i doble teglsteinsmurer, bekledd med pussede overflater (munkepuss) og liggende bordkledning.

Vegger oppført i pusset murkonstruksjoner kontrolleres for sprekker i fasadepuss og utbedres omgående dersom man oppdager dette.

Overflater utbedres og vedlikeholdes slik at man unngår vanninntrengning.

Forventet levetid for pusset fasade er 20-60 år.

Utvendig behandlet trekledning har en normal levetid på 40-60 år ved normalt utført periodisk vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak. Sperretak i trekonstruksjon.

Fuktmålinger viser tilfredstillende resultater.

Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon.

### Vinduer

TG 2

Hovedsaklig vinduer fra byggeår, 2 glass i stue skiftet i 1992. Glass i karmen av teak skiftet på soverom 2022.

Enkel glass i baderomsvindu.

Velux takvindu på loft.

Merk:

Punktering av glass kan være vanskelig å avdekke under spesielle forhold. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet.

Vinduer vinterhage fra 2005 utført av Kjell Bognøy og Gjesdal aluminium.





# Tilstandsrapport



Hovedytterdør av teak med glass og blyinnfatning og profiler.  
Koblet kjellerdør med enkelglass.  
Skyvedører med isolerglass i vinterhager fra 2005.  
Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Merk;  
Isolasjonsverdien til eldre dører kan ikke sammenlignes med dagens u-  
verdier og krav. Eldre dører har også mindre isolasjon mot lyd.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn og skiftes ved behov. Levetid for vinduer er vanskelig å definere da det avhenger av ytre påvirkning og vedlikehold. Vinduene kan holde i god stund til.

## Dører

TG 2



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er gitt på dører fra byggeår. Basert på alder og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fra byggeår holdes under oppsyn og skiftes ved behov. Levetid er vanskelig å definere da det avhenger av ytre påvirkning og vedlikehold og kan holde en god stund til.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vestvendt balkong på 12,4 kvm med utgang fra vinterstue i hovedetasje, oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk oppført i mur og trekonstruksjoner, bekledd med munkepus og liggende trekledning. Gulv er tekket med asfaltpapp. Rekkverkshøyde: 92cm

### Krav fra oppføringstidspunkt:

Krav til rekkverk på oppføringstidspunktet var 0,90m. Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90m. Bygningsrådet kan påby større eller ekstra sikringsanordning over brystning og rekkverk.

### Utdrag tek:

§ 12-15. Utforming av rekkverk

- Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
- Balkonger, terrasser skal ha minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 og minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av tettesjikt på gulv, slik at fuktighet ikke trenger inn i betong. Overdekning på undersiden av balkong må flikkes/pusses for at fuktighet ikke trenger inn til armeringsjern og utvikler videre korrosjon.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

### Hovedetasje

#### Vindfang:

Skiferfliser på gulv, vegger og himling av malt trepanel. Downlights i himling.

#### Gang:

Marmorfliser på gulv, malt trepanel på vegg og himling. Downlights og takluke i himling.

#### Soverom:

3-stavs eikeparkett på gulv, malt brystningspanel på vegg med topplis av furu, malt strie over. Malte plater i himling.

#### Kjøkken:

1-stavs eikeparkett på gulv, malte overflater på vegg og malte takessplater i himling.

#### Stue:

1-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling og takbord i skråtak.

Utgang til vinterhage via skyvedør.

#### Vinterhage:

Skiferfliser på gulv, munkepuss og stående furupanel på vegger.

Furupanel og glassfelt i skråtak.

#### Trimrom:

Skiferfliser på gulv, malte pussede overflater på vegg og himling.

#### Bibliotek:

Furubord på gulv, malt panel på vegg og malt pusset overflate i himling.

Plassbygget bokhylle på vegg.

#### Underetasje:

##### Gang m/trapp:

3-stavs eikeparkett på gulv, malt panel på vegger og himling.

##### Soverom 1:

Parkett på gulv, brystningsplater på vegg med malt tapet over. Malte takessplater i himling.

innebygget skap med skyvedører. Vask montert på vegg.

##### Soverom 2:

3-stavs eikeparkett på gulv, malte panelplater på vegg og furupanel i himling.

##### Soverom 3:

3-stavs eikeparkett på gulv, malte panelplater på vegg og furupanel i himling.

##### Bod 1 og 2:

Malt betong på gulv, pussede overflater på vegg og lakket furupanel i himling.

##### Gang 2:

Malt betong på gulv, malte pussede overflater på vegg, lakket furupanel i himling.

##### Vinterhage:

Skiferfliser på gulv, gråsteinsmur og pussede overflater på vegg, pusset murkonstruksjon i himling.

Utgang til hage via dobbel skyvedør og trapp til 1. etg.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er å anse som normalt i en brukt bolig. Vær oppmerksom på at mindre hull og skjolder på vegger er også å anse som normalt hvor bilder, hyller etc. har hvert plassert. Gulv kan ha riper eller fargeforskjeller hvor møbler eller tepper har vært plassert. Badetrom og vasketrom vurderes egne punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt pga generell slitasje og elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering av enkelte overflater må påregnes for å tilfredsstillere dagens standard.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt betonggulv mot grunn, etasjeskillere av trekonstruksjon.

Det er målt etter høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter mellom 10-20mm og 30mm gjennom hele rommet.

Oversikt over høydeforskjell gjennom hele rommet:

Det er målt ca. 14mm høydeforskjell på gulv i stue i 1.etg. Målt gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i stue i 1.etg. Målt ved en avstand på 2 meter.

Det er målt ca. 16mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp i U.etg. Målt gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp i U.etg. Målt ved en avstand på 2 meter.

Merk; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 2

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Pusset teglsteinspipe fra byggeår. Dobbel løp. Peis men ny innsats i stue, vedovn i vinterhage i u.etg.  
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.  
Det er ikke påvist avvik utover normal slitasjeegrad.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rustkorrosjon rundt feieluke i u. etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at feieluke må byttes på på sikt. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å si da den fungerer i dag.

## Rom Under Terreng

TG IU

Murkonstruksjon ikke mulighet for hulltaking.

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har trapper i heltrekonstruksjoner.  
Heltre trinn. 1-sidig rekkverk-/håndløper.  
Mangler håndløper langs vegg.  
Høyde på rekkverk målt til 90cm.  
Avstand mellom spiler på rekkverk ble målt til 19,5cm.  
Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet.  
Krav til 2-sidig rekkverk-/returgelender var ikke krav til på oppføringstidspunktet.

Iht. eldre og nyere tekniske forskrifter;

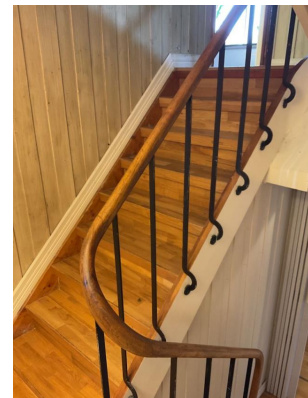
-Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

-Høyden på rekkverket i trapper måles fra trinnforkant.

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

-Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

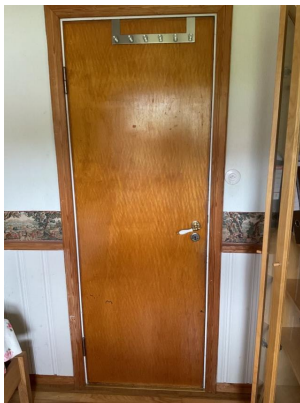
## Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige dører

TG 2

Det er innvendige glatte finerdører i boligen fra byggeår. Det er justeringsbehov for enkelte dører da de tar i karm, men dette er enkle justeringsbehov som må betraktes for innvendige dører over tid. Det må påregnes at enkelte dørvidere må byttes



## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskifting av enkelte dørvidere og justeringer må påregnes.

## VÅTROM

## KJELLER > BAD (5,8)

### Generell

Baderom totalrenovert i 2002.

Keramiske fliser på gulv vegger. Malt panel med innfelte downlights i himling.

Inneholder:

Vegg-montert toalett, Dusj-vegger med glassdør, badekar, servant, speil og belysning over.  
2 stk sluker på gulv.

Årstall: 2002

### Overflater vegger og himling

TG 2

Himling: Eikepanel med innfelte downlights.

Vegg: Keramiske fliser på vegg. Innfelte høytaler og cd spiller i kasse over dør.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på gulv/vegger en levetid på 10-20 år.





# Tilstandsrapport



Årstall: 2002

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

## Konsekvens/tiltak

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

## Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist ved badekar og gulv ved terskel er målt til 6mm. Det er oppkant ved dørterskel for å hindre lekkasje vann strømmet ut i gang.

## Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på gulv/ vegger en levetid på 10-20 år.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fliser i dusjsone som innehar sprekker og bom må skiftes.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemte tettefunksjon.  
Dokumentasjon ikke fremvist



Årstall: 2002 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Fremskaffe dokumentasjon om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant med speil, vegghegt wc, badekar og dusj.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- Avløpsrør i plast 25-75 år.
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Kobberrør: 25-75 år.

Årstall: 2003

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med ventilasjonskanal montert i himling. Mangler tilluft.  
Eier opplyser at det foreligger strøm klart til å koble på elektrisk vifte.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.  
Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK (8,1)

### Generell

TG 3

Fyrrom/vaskerom er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/fyrrom med støpt gulv, malt med epoxy.  
Vegger av pusset og malt murkonstruksjon og malte plater i himling.  
Det er lokalt fall på gulv til sluk av styre støpejernsluk fra byggeår.

#### Sanitærutstyr:

Vaskerom med utslagsvask, vv-beholder, sluk og opplegg for vaskemaskin.

- Alder på vaskerom er fra byggeår.
- Dokumentasjon foreligger ikke.
- Sluk av eldre støpejern.

#### Helhetsvurdering:

Vaskerom er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av Vaskerom må avløpsledninger oppgraderes til dagens standard. Kostnadsestimat er vanskelig å si noe om, dette er basert på en enkel sjablongestimat.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN (10,2)

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med fronter av eik fra 1985. Flislagte flater over benkeplate, laminert benkeplate med skuffer og underskap. Vask med utslagsvask, platetopp og ventilator over.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Anbefales å montere komfyrvakt og watherguard for vannsikring i dagens boliger.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt pga generell slitasje og elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering av enkelte overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens standard.

## Avtrekk

TG 2

Avtrekk via kjøkkenventilator over koketopp, enkel funksjonstest med papirark er foretatt for å teste ventilatorens funksjon.



**Årstall:** 1985

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator virket på befaringstidspunkt, men alder tilsier kort restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av ventilator må påregnes de kommende år.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM (2,1)

### Overflater og konstruksjon

TG 2



# Tilstandsrapport

Toalettrom med brystningspanel av mdf, malt strie over. Svellinger i panelplater over vask.  
Marmorfliser på gulv, malt slett himling. Naturlig ventilasjon via luke i himling og vindu.

Inneholder:

Vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask.



## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran plassert på fyrrom/vaskerom.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring, innfesting og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Ved enkel funksjonstest på stedet fungerte vanntrykk og kraner greit. Det ble ikke påvist lekkasjer.

## 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.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 1

Boligen har avløpsrør av av plast utførelse med tilkobling til offentlig i 2003..  
Synlige avløpsrør kontrollert under befarings og funnet i orden. (uten lekkasje).  
Sluk på fyrrom/vaskerom se eget punkt.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon klaffventiler i vegg.

### Vurdering av avvik:

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

## Varmesentral

TG 1

Oljetank med Biobrensel. Anlegget er daglig i bruk. Det er ny godkjent brenner fra 2021 utført av Titlestad. Godkjenninger foreligger og ligger grunnlag for tilstandsvurdering. Servicer er opprettholdt.



## Varmesentral - 2

TG 2

Det er installert 2 stk Toshiba luft/luft varmepumpe i boligen.  
Plassert ved stue i hovedetasje og over dør i gang i u. etg.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 194 liter. Merke OSO Hotwater fra 2020. Varmtvannsbereder er montert på vaskerommet i underetasje.



## Elektrisk anlegg

TG 3

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og svar på spørsmålene fra hjemmelshaver, på det elektriske anlegget.

### Oppvarming:

Primærområde er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer som varmes opp av en sentralfyr i kjeller. Ved hjelp av 2 stk varmepumper, 2 stk rentbrennende peisinsatsar.

Rom med varmekabler:

1. etg. Gang, toalett og vinterstue.
- U. etg. Baderom og vinterstue.

### Kurser:

- Hovedsikring 63 amp.
- 1 stk 25 amp.
- 1 stk 20 amp.
- 6 stk 16 amp.
- 7 stk 10 amp.

El. skap plassert i gang til fyr/vaskerom.

Automatsikringer

Overbelastningsvern på 63 amp.

Boligen har delvis skult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2006 Oppgradering til automatsikringer. Nytt inntak og stigeledning.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Downlights i yttergang er montert av selger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

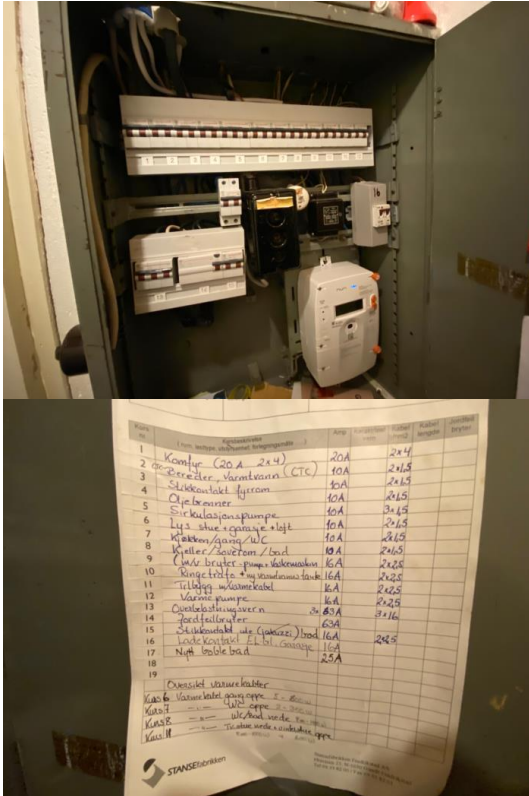
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

**El. anlegg i boliger ligger skjult. Det anbefales generelt nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget ved salg av boliger utført av en autorisert elektriker.**

**Takstmann har begrenset kunnskap til anlegge utover de enkle kontroller som blir utført. Kostnadsestimat er vanskelig å si noe om, da fullstendig rapport for mangler etter dagens krav er det kun et autorisert elektrovirksomhet som kan si noe om. Kostnadsestimat gjelder for å innhente rapport for fagkyndig av det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport



## Byggegrunn

Støpt såle i under etasje, fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

## Drenering

TG 2

Drenering fra datidens byggeskikk.  
Drenering fra 1950-60 må påregnes fuktinsikt i tilstøtende konstruksjoner.  
Datidens drenering er ikke tilfredstillende med nåtidens dreneringsløsninger.

Normal levetid for drenering er 30-60 år.  
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drencsvikt kunne være forventbar.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat plassert på vaskerom, Røykvarsler er plassert uten for soverom iht. forskrifter.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betongfundament på fjell, grunnmur av betong m/natursteinsforblending.

## Septiktank

TG IU

Ukjent, Opplyst at septiktank er fylt igjen tilknyttet offentlig avløp i 2003.  
Septiktank var ikke mulig å besikte ved befaringstidspunkt. Plassering i hage.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Garasje med normal god standard.

### Vedlikehold

Garasje fremstår som normalt vedlikeholdt gjennom årene.

### Beskrivelse

Garasje oppført i murkonstruksjoner med utvendig natursteinsmurverk..

Saltak tekket med glasert teglstein. Støpt gulv, plater på vegg og himling. Luke i himling til oppbevaringsrom over hanebjelker.

Garasjen fremstår som ivaretatt og vedlikeholdt i årenes løp.

Garasje med unik lengde fra datidens standard.

Mål på garasje: 2.85mx9m

Egen kurs tiltenkt El-bil lader på 16 amp.

Stikkontakt for stømforsyning.

Lys installert i himling

## Bod



### Anvendelse

Oppbevaring

### Byggeår

2004

### Kommentar

### Standard

Utvendig bod med normal god standard.

### Vedlikehold

Bod fremstår som normalt vedlikehold gjennom årene.

### Beskrivelse

Dobbel frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Saltak tekket med glasert teglstein. Støpt gulv med avløp. 2 stk vippeporter i tre. Sidedør i tre.

Bod oppført i trekonstruksjoner, bekledd utvendig med liggende trekledning. Takkonstruksjon av sperretak, bekledd med glasert lys brun takstein. En stk labankdør og 1 stk dobbel labankdør i front.

Det er montert luke i gavel over hanebjelke for oppbevaring av ski/materialer.

Lysarmatur montert i hanebjelke.



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	98	75	23	Vindfang (2,1), Gang m/trapp (12,8), Toalettrom (2,1), Soverom (6,3), Kjøkken (10,2), Stue (40,1)	Vinterhage (22,9)
Mellom etasje	21	0	21		Treningsrom (11), Bibliotek (10)
Kjeller	86	55	31	Gang m trapp (13,2), Gang 2 (1,6), Soverom 1 (14,6), Soverom 2 (9,7), Soverom 3 (10), Bad (5,8)	Bod 1( 2,1), Bod 2 (2,8), Annet rom med sluk (8,1), Vinterstue (18,8)
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>130</b>	<b>75</b>		

### Kommentar

Areal oppmålt med laser på stedet.

Netto romareal:

U. etasje:	Mellom etasje:	1. etg	Loft:
P-Rom:	S-rom	P-rom	
Gang m/trapp: 13,2m <sup>2</sup> . takhøyde. Gang 2: 1,6m <sup>2</sup> . Soverom 1: 14,6m <sup>2</sup> Soverom 2: 9,7m <sup>2</sup> . Soverom 3: 10m <sup>2</sup> Bad: 5,8m <sup>2</sup>	Treningsrom: 11m <sup>2</sup> :  Bibliotek: 10m <sup>2</sup>	Vindfang: 2,1m <sup>2</sup> :  Gang m/trapp: 12,8m <sup>2</sup> . Toalettrom: 2,1m <sup>2</sup> : m <sup>2</sup> Soverom: 6,3m <sup>2</sup> : m <sup>2</sup> Kjøkken: 10,2m <sup>2</sup> : m <sup>2</sup> Stue: 40,1m <sup>2</sup>  S-Rom: Vinterstue: 22,9m <sup>2</sup>	Loftsrom ikkje måleverdi grunnet lav Gulvareal på loft er målt til ca. 51m <sup>2</sup> . Skråtak loft fra 1,08m-1,92m.
S-Rom: Bod1: 2,1m <sup>2</sup> Bod 2: 2,8m <sup>2</sup> Vinterstue: 18,8m <sup>2</sup> Fyrrom/vaskerom: 8,1m <sup>2</sup>			

Takhøyder:

Stue: 2,50-3,35m.

Vinterstue: 2,44m

Trimrom: 2,05m.

Bibliotek: 2,03m.

Boder: 2,46m.

Vestvendt altan på 14,8m<sup>2</sup> med utgang fra vinterstue i 1 etg.

Opparbeidet uteområde med belegningsstein ved utvendig bod mot syd på ca. 18m<sup>2</sup>

Opparbeidet uteområde mot syd på ca. 10m<sup>2</sup> med plass for jakusi.

Skiferplattning ved inngangsdør på ca. 6m<sup>2</sup>

Parkering: I egen garasje, plass for gjesteparkering på tomten.

Billader: Nei.

Det er bruken av hvert enkelt rom på befaringstidspunktet som avgjør hvordan takstmann definerer romindelingen og om dette vurderes til P-rom eller S-Rom. Dette betyr at aktuelt rom kan være i strid med forskrift og manglende godkjenninger, uten at dette har betydning for takstingeniørens valg.

Arealet oppgitt ved rombenevnelse er ca. mål. Avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvendige vegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i overnevnte arealene.

Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	26	0	26		Garasje (25,8)
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>		

### Kommentar

Areal oppmålt med laser på stedet.

Netto romareal:  
Garasje: 25,8 m<sup>2</sup>.  
Takhøyde: 2,17m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	10	0	10		Bod (9,3)
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>		

### Kommentar

Netto romareal:

Entre: 9,3kvm  
Takhøyde til bjelkelag (hanebjelke): 2,36m.

Arealet oppgitt ved rombenevnelse er ca. mål. Avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvendige vegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i overnevnte arealene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2023	Morten Johann Njåstad	Takstingeniør
	Olav Hundvin	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	11	49		0	994.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nattlandslia 13

### Hjemmelshaver

Hundvin Olaug Torsvik, Hundvin Olav



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Paradis. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende boligbebyggelse.

Nesttun sentrum befinner seg ca. 5 min kjøring fra boligen. Her finner man et bredt utvalg av butikker, caféer og servicetilbud. Amfi Nesttun senter utgjør kjernen i Nesttun sentrum og er omkranset av hverdagslige nødvendigheter som bankfilialer, apotek, treningssenter, tannlegekontor og frisør.

Det er gangavstand til bybanestoppet på Paradis som tar deg enkelt til Bergen sentrum, eller mot Bergen lufthavn i motsatt retningen. Langs traséen finner man kjøpesentre som Sletten senter, Lagunen storsenter og Bergen storsenter. Med bil er det kort, effektiv og enkel reisevei til Bergen sentrum (cirka 10 minutter).

Nærområdet byr på tallrike tur- og fritidsmuligheter som Troidhaugparken, Totland, Rambjøra, Smøråsfjellet og Myrdalsvatn. Ellers er også Løvstakken og Ulriken gode alternativer, korte kjøreturer unna. Det er gang- og sykkelavstand til flere barnehager og skole som bl.a. Paradis barnehage, Oppigard barnehage, Paradis skole og Bjørgvin Montessoriskole.

### Adkomstvei

Adkomst til boligen fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

### Regulering

Aktuell eiendom er regulert for boligformål.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For mer detaljert reguleringsplan kontakt Bergen kommune eller [www.bergenskart.no/braplan/](http://www.bergenskart.no/braplan/)

### Om tomten

Eiet tomt på 994,20 m<sup>2</sup>. Eiendommen består av to bruksnr. NR 49 og nr. 149. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med egen vestvendt hage, prydbusker og beplantning.

Tomten er pent opparbeidet med murer, trapper, skifer, plen, bærbusker og frukttrær. Tomten har flott, solrik og skjermet beliggenhet.

Parkeringsplass i egen garasje med gjesteparkering på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen opplysninger om heftelser er oppgitt eller tatt hensyn til i utarbeidelse av takst dokumentet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 390 000	1988

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP1408>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Nattlandslia 13, 5231 PARADIS

25 Jul 2023

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Nattlandslia 13

**Postadresse**

Nattlandslia 13

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?** Ja  Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

05-1988

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei

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

Boligen var utleid fra 1989 til 1999. Vi har selv bodd i boligen siden 1999

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

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Hundvin, Olaug Torsvik

**Medselger**

Hundvin, Olav

## 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

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2006

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Stigeledning ble skiftet og det ble installert nye automatsikringer i sikringsskapet i forbindelse med utbyggingen av vinterstue/TV-stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hilmar Syslak.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

En flis i dusjen er sprukket.

Sprekk i murpussen på pipen er utbedret med Tek7, og har siden vært stabilt og ikke utviklet seg videre.

Sprekk i hjørnet på støttemur i hagen er utbedret med sement.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Peisinnatts er montert både i stue og TV-stue.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Ved ett tilfelle har vi hatt mus i en rørgate/ luftekanal i kjelleren. Dette ble bekjempet med musegift og har ikke vært et problem siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**27 Er det utført radonmåling?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Downligt i yttergang virker bare sporadisk. Den har jeg montert selv for mange år siden. Den får strøm via en kontakt på loftet. Den bør skiftes.

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

i vinter/ vår opplevde vi saltutslag på veggen i boden i kjelleren. Det kan muligens bekjempes med tettende maling på innsiden, men så er ikke prøvd. Trimrom og bibliotek ligger delvis under bakken og oppleves derfor som fuktige/ råe. Bibliotek har i liten grad vært oppvarmet, men bøkene har ikke tatt skade av lagringen der.

## 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 92678211**

# Egenerklærings skjema

Name  
Hundvin, Olaug Torsvik

Date  
2023-07-25

Name  
Hundvin, Olav

Date  
2023-07-25

Identification

 Hundvin, Olaug Torsvik

Identification

 Hundvin, Olav



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hundvin, Olaug Torsvik  
Hundvin, Olav

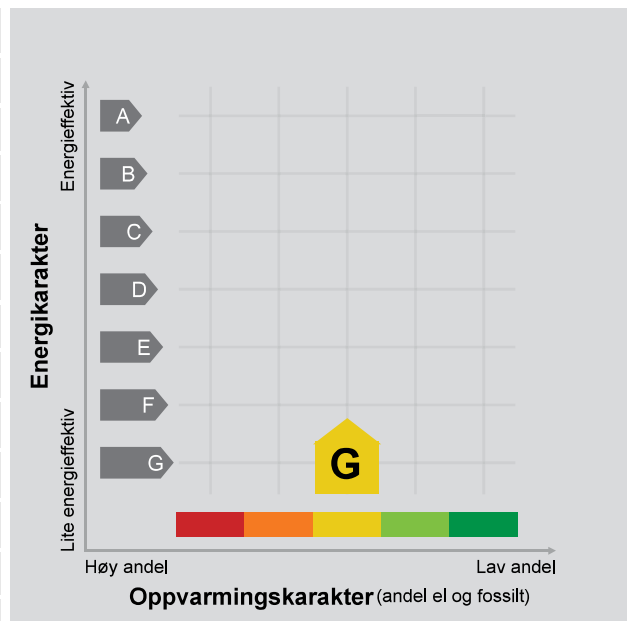
25/07-2023  
08:00:43  
25/07-2023  
08:22:37

BANKID  
BANKID\_MOBIL  
E



# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139391039
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	c2e21c31-928e-43c4-b879-f72a209291d4
Dato	22.07.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 26 182 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 210 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
600 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	733 liter ved



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 11/49/0/0

Utlistet 29. juni 2023

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258613140	Grunneiendom	0	Ja	946,7 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">30630000</a>	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 BNR 4, ØVRE NATTLAND	3	-
<a href="#">15710100</a>	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 729, NATTLAND FELT B1   REGULERINGSPPLAN B18	3	<a href="#">200708647</a>
<a href="#">15710000</a>	30	FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 10 OG 11, NATTLAND B18	3	<a href="#">199710500</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
11/51	139391063	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.01.2021	<a href="#">201818931</a>
11/51	139391063	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.01.2021	<a href="#">202025533</a>
11/591	139391047-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	01.03.2016	<a href="#">201607038</a>
11/591	139391047-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygning godkjent for riving/brenning	01.03.2016	<a href="#">200804900</a>
11/29	139390857-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2014	<a href="#">201419222</a>

Skrevet ut 29. juni 2023



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 29.06.2023

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 11/49/0/0

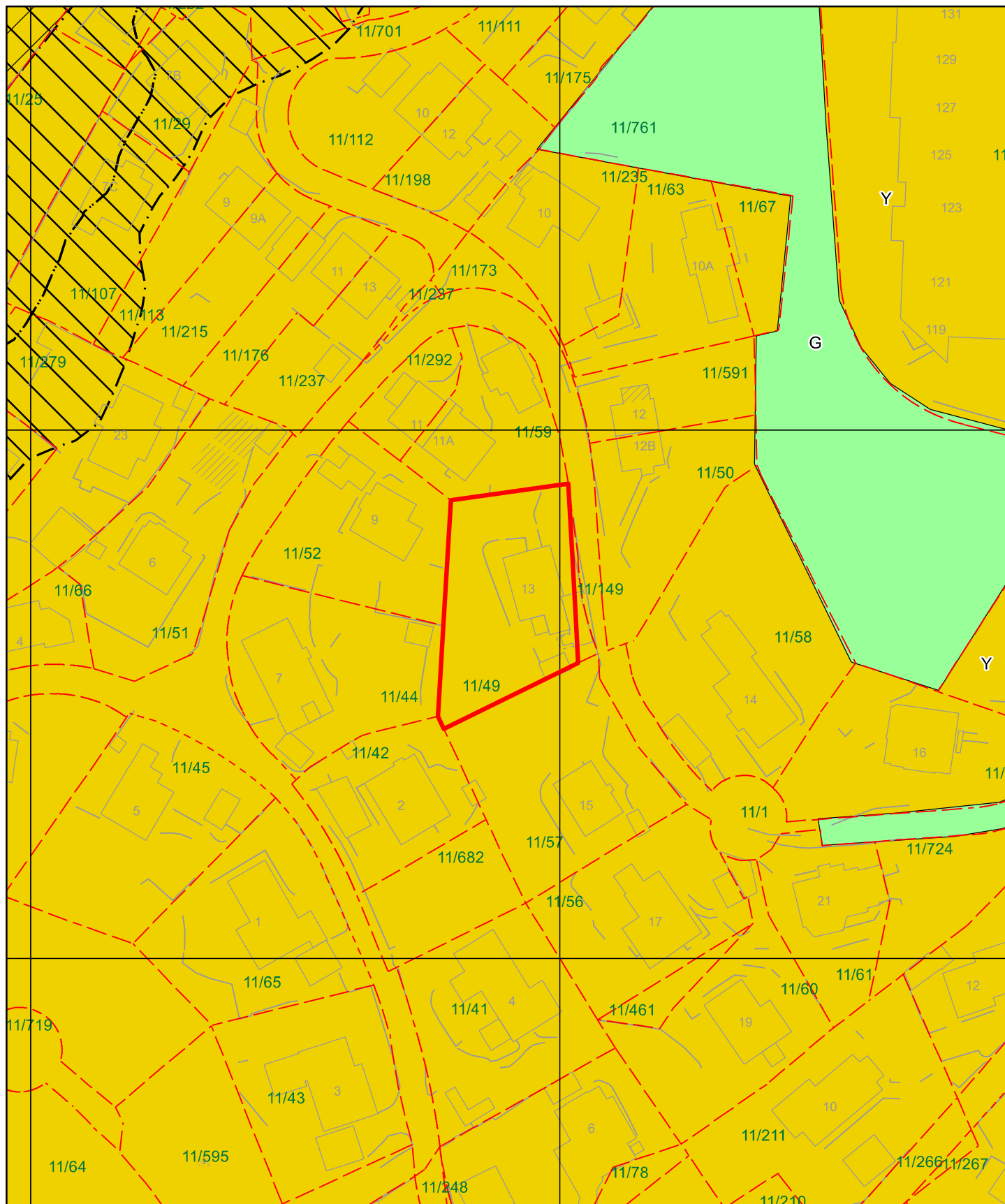
Adresse: Nattlandslia 13



BERGEN  
KOMMUNE


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

 Eiendomsmarkering (1)







## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn kulturmiljø

 Ytre fortettingssone

 Støysone gul

 Grønnstruktur

 Støysone rød



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

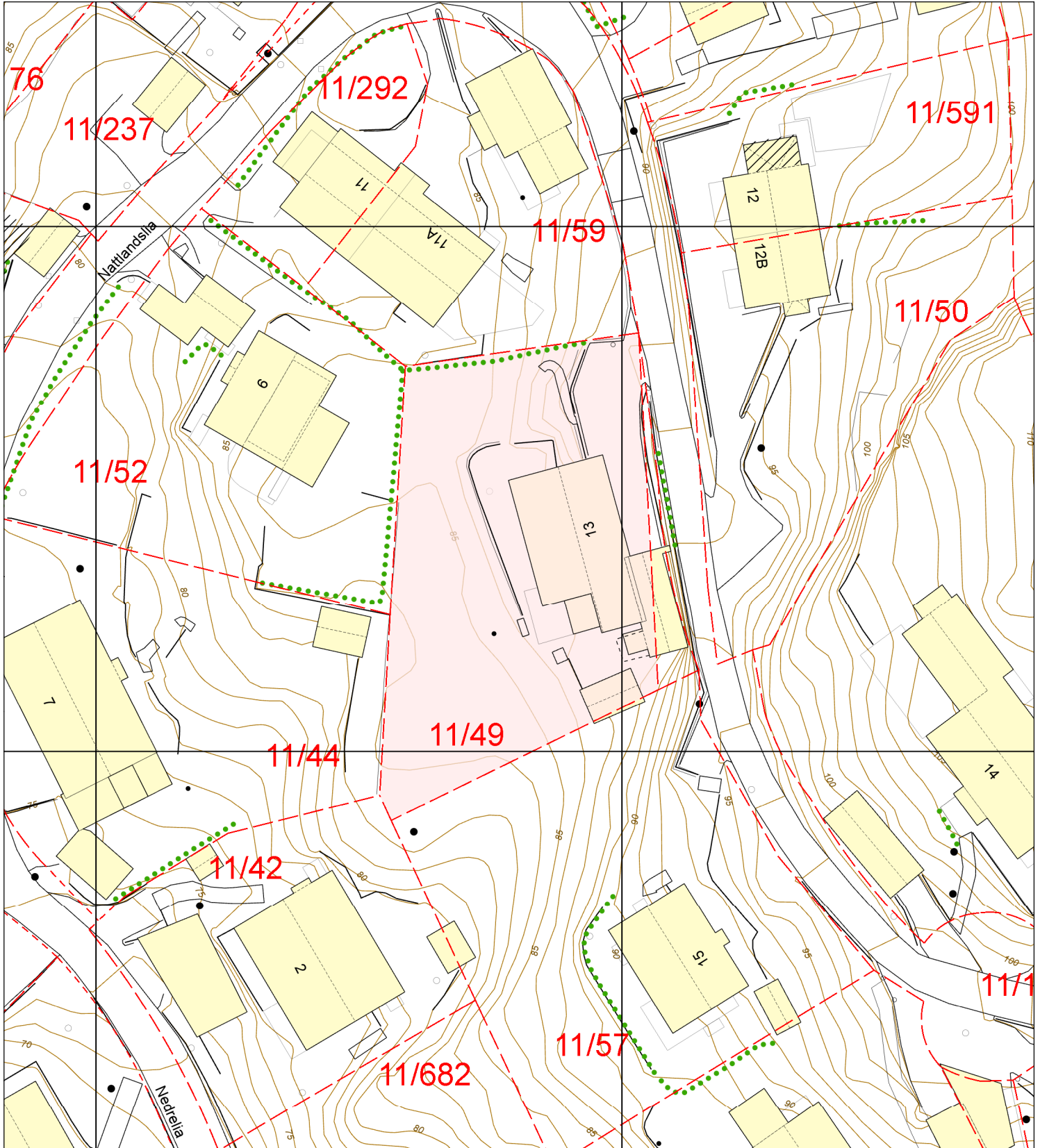
Dato: 28.06.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/49/0/0

Adresse: Nattlandslia 13, 5231 PARADIS



BERGEN  
KOMMUNE



— Eiendomsgrense - sikker  
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

--- Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker