

Tilstandsrapport

 Fjellveien 131, 5019 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 166, bnr. 190

Areal (BRA): Enebolig 374 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 11.11.2023

Oppdragsnr.: 20209-2016

Referansenummer: RT3411

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

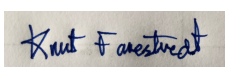
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

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

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



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Fjellveien med flott utsikt og gode solforhold.

Enebolig over 2 plan + u-etasje og u-innredet loft.
Bygget opprinnelig i ca. 1937.

U-etasje inneholder: Trapp/gang, bad, 2 stk boder, fyrrom, tv-stue, soverom, bassengrom (med gang/garderobe, dusjrom og basseng), teknisk rom og badstue. Utgang til hage fra soverom.

1 etasje inneholder: Entre/gang og trapp, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue og tv-stue. Utgang til altan/takterrasse på 27 m² fra stue og spisestue, videre adkomst til hage.

2 etasje inneholder: Trapp/gang, 2 stk bad, vaskerom, 4 stk soverom og kontor. Utgang til luftebalkong på 1 m² fra kontor, samt franskbalkong på kontor.

U-innredet loft: Tørkeloft og lagring.

Boligen ble oppgradert i 2012 med blant annet nytt kjøkken og alle badene og vaskerom er fra 2007. Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2 og 3.
Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Parkering i garasje på 26 m².
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet på 1 148 m² er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset partier, trapper, murer, smijerns gjerde, skifer, gapahuk, plen, bed og diverse prydbusker/beplantning. Varmekabler i asfaltert vei.

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

Se videre beskrivelser/tilstandsgrader for aktuelle punkter i rapporten.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje	110	93	17
1 etasje	158	158	0
2 etasje	106	106	0
Loft	0	0	0
Sum	374	357	17

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

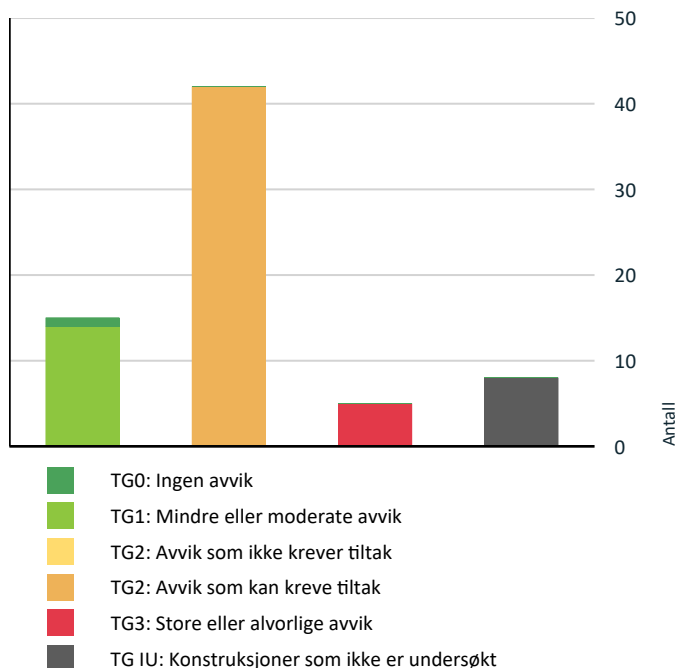
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/arealbetegnelse vil ikke være underskrevnes ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

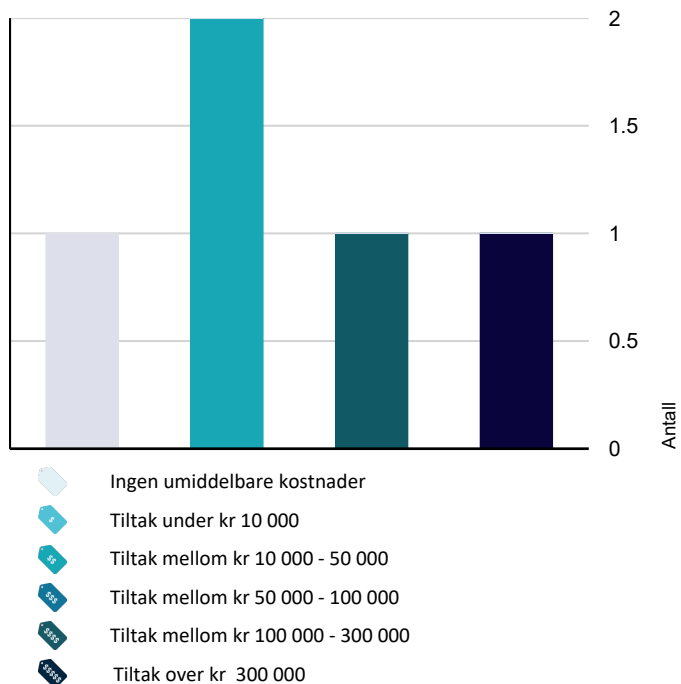
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takvinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre vinduer med stor slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:

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

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

- Bom i noen skifer fliser.
- Ukjent alder på tekking.
- Trapp fra stue/spisestue mangler rekkverk.
- Ikke tilfredsstillende fall på dekke.
- Spor etter lekkasjer underside dekke (i bassengrom).

Info:

Det er opplyst at det ble boret hull i mur på terrassedekke grunnet manglende fallforhold, som resulterte i lekkasje underside (basseng rom), etter dette er det opplyst at det ikke er registrert lekkasjer (men tekking er ikke skiftet).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Setning i del av bolig.
- Relativt store skjevheter registrert i hjørnet i stuen (ca 5 cm nedsenk), man kan også se at himling/etasjeskiller mot 2 etasje er tydelig skjev her, tilsvarende veggfelt med vinduer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > U-etasje > bassengrom > Generell** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Kjøkken > 1 etasje > kjøkken/spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)


Avtrekksvifte er defekt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Blindloft - Lukket del** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > U-etasje > bassengrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Fyrrom** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Noe slitasje/krakelering på takstein og stedvis avknekte hjørner (dermed synlig rød tegl).

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

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er avvik:

- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.
- Stedvis noe råte observert.

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

Det er avvik:

- Noe spor etter mit registrert.
- Fuktmerker rundt/ved takvinduer (takvinduer i dårlig forfatning, se også eget punkt under vinduer).

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

Det er avvik:

- Eldre vinduer med noe slitasje og redusert forventet levetid (spesielt selve isolerglassene).

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

Det er avvik:

- Eldre dører med noe slitasje og redusert forventet levetid.
- Punktert glass i 1 stk terrassedør 2 etasje.

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

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

- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde på begge balkongene er 90 cm.

TEK 17:

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

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

- Noe rust på rekkverk luftebalkong.
- Åpning i rekkverk på luftebalkong er over 10 cm.
- Bunnstokk på franskalkong i 1 etasje har råteskade.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskillere - 2 etasje [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 > Rom Under Terreng Hulltaking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist noe salt/fuktutslag innvendig mur i fyr-rom og i blindkjeller.

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

Det er avvik:

- Ytterdør av stål har rustskade (kryp kjeller nr. 2)
- Noe salt/fuktutslag innvendig mur (kryp kjeller nr. 1).
- Kryp kjeller er på generelt grunnlag ikke anbefalt byggkonstruksjon etter dagens stander, dette fordi slike kryp kjeller har stort potensiale for fuktproblemer, muggsopp etc.

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

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

Trapp u-etasje - 1 etasje.

- Mangler parti med håndløper.
- Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Trapp 1 etasje - 2 etasje.

- Mangler håndløper.
- Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Trapp 2 etasje - loft.

- Mangler håndløper på en side.

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

Det er avvik:

- Eldre dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.

! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Slitasje i silikonfuger overgang vegger/gulv i dusjone.

! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Bom i flere gulvfliser.
- Slitasje i silikonfuger overgang gulv/vegger.

! Våtrom > U-etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > U-etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Noe overflate slitasje på møblement.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

! Våtrom > U-etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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 avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Motfall på gulv utenfor innflist badekar (det er inspeksjonsluke i veggfelt badekar).

! Våtrom > 2 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.


- Det mangler drenshull under toalett.


TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:


Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

 **Våtrom > 2 etasje > bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegger/gulv i området bak sluk.


 **Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


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

- Det er sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegger bak sluk.

 **Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > 2 etasje > vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > 2 etasje > bad (nr. 2) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


Det er avvik:

- Slitasje silikonfuger i dusjsone overgang vegger/gulv.

 **Våtrom > 2 etasje > bad (nr. 2) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Slitasje i silikonfuger i dusjsone overgang vegger/gulv.
- Sprekk i 2 stk fliser ved sluk.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall lokalt ved sluk.

 **Våtrom > 2 etasje > bad (nr. 2) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Luke til sluk under badekar er silikonert fast (dvs ikke adkomst).

 **Våtrom > 2 etasje > bad (nr. 2) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.


- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

 **Våtrom > 2 etasje > bad (nr. 2) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Spesialrom > U-etasje > badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre badstue.

 **Spesialrom > 1 etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Hull i parkett bak søyleservant etter tidligere rør.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger rør i rør system [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Drenshull fra skap med "rør i rør" system (bak bad u-etg) er plassert i bod.

Ikke sluk i gulv, men "åpen" løsning mot bad (dvs flislågt gulv går mot bad), samtidig som det ikke har terskel mot øvrig rom motsatt side, følgelig ledes ikke evt lekkasje vann til sluk som tiltenkt.

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

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

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

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

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

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

- Ingen ventilasjon i tv-stue u-etasje.
- Ingen ventilasjon i 1 etasje utover spisestue.
- Ingen ventilasjon i 2 etasje.

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

Sikringsskap plassert i gang u-etasje
Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring (skrusikring), jordfeilbryter og 20 stk kurser.
Hovedsakelig eldre sikringer.

Sikringsskap plassert i fyrom u-etasje
Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring og 15 stk kurser.

Skap på soverom 2 etasje med inntakssikring.

Sikringsskap plassert på loft
Inneholder: Automatsikringer, 63 amp og 32 amp hovedsikring, og 12 stk kurser.

Eldre ledningsnett og flere ujordete stikkontakter.

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

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik rekvirent kjenner til.

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

Vurdering av el-anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings.

Takstmann har ikke kompetanse på området og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600).

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Det tas følgelig forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg i tilstandsrapport fra takstmann.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på evt ombygging/ending av el-anlegg (og el-anlegget generelt) må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur i krypkjeller nr. 1.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Noen sprekker i mur (sett fra innside rom med oljetank).

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Diverse utvendige trapper i hage mangler rekkverk/håndløpere.
- Sprekker i 1 stk hagemur.
- Sprekker/setninger i noen utvendige natursteins trapper.
- Noen rekkverk med åpning over 10 cm.
- Noen rekkverk er under 100 cm høyde (som er dagens krav)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Valmtak tekket med sutak, lekter og glassert teglstein.

Tak besiktiges kun fra bakkeplan grunnet HMS (helse, miljø og sikkerhet), det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe slitasje/krakelering på takstein og stedvis av-knekte hjørner (dermed synlig rød tegl).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden. Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt utskifting av alderssvekkede beslagsdetaljer etc. for å unngå lekkasjer.

Skorstein

TG 1

Murt/pusset teglpipe.
3 av 4 sidere er utvendig plassert.
Feieluke plassert øvre del utvendig, nedre feieluke i fyrom u-etg.
Pipe er kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av plast og metal.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 2

Reisverk av trekonstruksjoner.
Lektet og kledd med enkeltfasett liggende kledning.
Noen kledningsbord er skiftet i senere tid.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.
- Stedvis noe råte observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påregnes punktutskifting av bord med råte.
- Behov for noe vedlikehold.

Blindloft - Lukket del

! TG IU

Del over stue/ tv-stue 1 etg.
Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.
Opplyst at det har vært lekkasje i tak på kontor som nylig er blitt reparert av Fana Blikk AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe spor etter mit registrert.
- Fuktmerker rundt/ved takvinduer (takvinduer i dårlig forfatning, se også eget punkt under vinduer).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kontroll av mit anbefales for å kunne vurdere omfang og evt. behandling (bør utføres av egnet spesialfirma).
- Overvåk tilstand iht. fuktmerker ved takvinduer.

Takvinduer

! TG 3

3 stk mindre Velux takvinduer på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduene er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Isolerglass vinduer i teak karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer med noe slitasje og redusert forventet levetid (spesielt selve isolerglassene).

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer nyere

! TG 1

Noen isolerglass vinduer fra 2013 (glass, ikke karmen) i stue.

Terrassedører

! TG 2

Terrassedører 1 etasje:
Panelet teakdør med koblet enkeltglass.
Panelet teak dør med isolerglass.

Terrassedører 2 etasje:
Panelede teak dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med noe slitasje og redusert forventet levetid.
- Punktert glass i 1 stk terrassedør 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør med punkterte glass bør skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glasset.
- Behov vedlikehold.
- Ellers ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Ytterdør u-etasje:
Panelet teak dør.

Ytterdør 1 etasje:
Panelet teak dør med sidefelt av isolerglass/blyinnfattet glass.

Balkonger

TG 2

Franskbalkong 1 etasje fra tv-stue med rekkverk av smijern.

Luftbalkong 2 etasje på 1 m² med rekkverk av stål/smijern.

Franskbalkong 2 etasje fra kontor med innvendig rekkverk av teak.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde på begge balkongene er 90 cm.

TEK 17:

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

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

- Noe rust på rekkverk luftbalkong.
- Åpning i rekkverk på luftbalkong er over 10 cm.
- Bunnstokk på franskbalkong i 1 etasje har råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rust på luftbalkong bør utbedres.
- Råteskadede i bunnstokk på franskbalkong 1 etasje må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Altan/takterrasse på 27 m² av betongdekke med skifer.
Rekkverk (høyde 90 cm) av mur med toppbord av teak.
Levegg av malt trevirke.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:

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

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

- Bom i noen skifer fliser.
- Ukjent alder på tekking.
- Trapp fra stue/spisestue mangler rekkverk.
- Ikke tilfredsstillende fall på dekke.
- Spor etter lekkasjer underside dekke (i bassengrom).

Info:

Det er opplyst at det ble boret hull i mur på terrassedekke grunnet manglende fallforhold, som resulterte i lekkasje underside (bassengrom), etter dette er det opplyst at det ikke er registrert lekkasjer (men tekking er ikke skiftet).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tekking må utbedres/skiftes (iom påvist lekkasje underside).
- Skifer fliser må demonteres/remonteres i denne sammenheng.
- Fall på dekke må utbedres i forbindelse overnevnte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligen har markise utenfor stue, denne fungerer ikke.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

1 etasje.

Gulv: Eik parkett i tv-stue, eik heltregulv.

Vegger: Malt platekledning, tapet.

Himling: Malt platekledning, malt takduk, finert panel i tv-stue.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etasje.

Gulv: 1 stav eik heltregulv.

Vegger: Malt platekledning, malt strie.

Himling: Malt strie.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke og del med betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Setning i del av bolig.
- Relativt store skjevheter registrert i hjørnet i stuen (ca 5 cm nedsenk), man kan også se at himling/etasjeskiller mot 2 etasje er tydelig skjev her, tilsvarende veggfelt med vinduer.

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.

- Etasjeskillere er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket, også fordi man ikke må avrette gulvet (etter eget ønske i så fall) for å kunne benytte bolig.

- Ut fra synlige observasjoner fra bla utside underside stue hvor det er utkraget betongdrager (med forbehold) ser det ut som setning er stabilisert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskillere - 2 etasje

TG 2

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke.

Vurdering av avvik:

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

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.

Gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn av betong.

Radon

TG 2

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Fjellveien 131 er moderat til lavaktsomhet.

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

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe:

Murt/pusset teglpipe.

Feieluke i fyrrom og utvendig øvre del pipe.

Ildsted:

Plassmurt peis med innsats i stue.

- Mindre sprekk i marmorplate under ovn (ikke marmorplate på gulvet)-

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

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

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng Hulltaking

TG 2

Hulltaking er foretatt fra bod (bod bak bad).

Åpnet parti var tørt, men mur rett innenfor (dvs, fikk ikke målt i selve svill).

Det ble derimot benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator dette området, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt i svill ved hulltaking.

Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noe salt/fuktutslag innvendig mur i fyr-rom og i blindkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare, overvåk tilstanden.

Rom Under Terreng

TG 1

U-etasje.

Gulv: Eik heltregulv, teak skipsgulv. (teakgulv er gamle skipsdekke fra "Statsraad Lehmkuhl", resturert og overflatebehandlet).

Vegger: Malt platekledning, malt strie, malt huntonit panel.

Himling: Malt platekledning, hvite huntonit takplater, malt strie.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

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

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller nr. 1 med grovstøpt dekke, betong yttervegger og tak.

Krypkjeller nr. 2 med grovstøpt dekke, betong yttervegger og panel i tak. Fremstår som tørr.

Ventiler i begge krypkjellerne.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdør av stål har rustskade (krypkjeller nr. 2)
- Noe salt/fuktutslag innvendig mur (krypkjeller nr. 1).
- Krypkjeller er på generelt grunnlag ikke anbefalt byggkonstruksjon etter dagens stander, dette fordi slike krypkjeller har stort potensiale for fuktproblemer, muggsopp etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør med rustskade bør utbedres/skiftes.
- Overvåk tilstanden.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp u-etasje - 1 etasje.

Malt innvendig tretrapp med eik parkett i trinn.

Rekkverk og håndløper av eik.

Trapp 1 etasje - 2 etasje.

Malt innvendig tretrapp med eik parkett i trinn.

Rekkverk av eik.

Trapp 2 etasje - loft.

Enkel bratt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Trapp u-etasje - 1 etasje.

- Mangler parti med håndløper.
- Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Trapp 1 etasje - 2 etasje.

- Mangler håndløper.
- Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Trapp 2 etasje - loft.

- Mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Slette malte dørblad, hvite fyllings dørblad, slette finerte dørblad, samt noe dører med blyinnfattet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

U-ETASJE > BAD

Generell

Bad u-etasje.

Årstall: 2007 Kilde: Rekvirent

U-ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i silikonfuger overgang vegger/gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

U-ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Gulv varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bom i flere gulvfliser.
- Slitasje i silikonfuger overgang gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.
- Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

U-ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk og smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

U-ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Noe overflate slitasje på møblement.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

U-ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra bod.
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

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

U-ETASJE > BASSENGROM

Generell

TG 3

Bassengrom med gang/garderobe, dusjrom og basseng.
Ukjent alder, eldre overflater/vvs anlegg (antatt fra før 1997).

Fliser på gulv. Panel og malt strie på vegger, samt veggparti med marmor av nyere dato. Panel i tak. Diverse styringsenheter plassert i teknisk rom. Det er opplyst at varmeanlegg i basseng er nylig testet og fungerer, tilsvarende for avfuktingsanlegg. Filter for pumpesystem er nylig skiftet.

Selve basseng har marmorfliser, dusjrom har keramiske fliser på gulv og marmorfliser på vegger.

Avvik:

- Fuktskade i himling over basseng, fra utsparing ved lufterventil og ellers et par punkter etter tidligere lekkasjer.
- Ikke membran på dusjrom, samt eldre støpejernsluk.
- Ikke synlig membran ved overgang gulv/sluk i basseng.
- Sprukne marmorfliser ved sluk i basseng (dette er opplyst, i følge basseng servise at disse er laget slik (som et pusslespill slik at hele risten ikke vises men man kan ta vekk deler av marmor ved behov for større rist).
- Salt-/fuktutslag på fliser ved benk i rommet.
- Krakelering på flere marmorfliser i selve bassenget.
- Spor etter tidligere lekkasje i tak under spesielt ved luftekanal.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik. Tekniske installasjoner (pumpeanlegg, vvs etc.) er ikke funksjonsprøvd/vurdert da dette ligger utenfor underskrevnes fagområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rommet må renoveres.

Info:

Norsk Takst har også bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid på membransjikt, vvs ect).

Kostnadsestimat: Over 300 000

U-ETASJE > BASSENGROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Marmor fliser. Gulv varme.

Vurdering av avvik:

- 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 avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Motfall på gulv utenfor innflist badekar (det er inspeksjonsluke i veggfelt badekar).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom på at vann som evt søles ut på gulv utenfor badekar ikke vil ledes til sluk grunnet motfall, ikke ideelt og tilfredsstillende dagens krav.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Plast sluk og smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.
- Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredet med veggengt toalett, innflist badekar med dusj, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking. yttervegger (1 stk i massiv trevirke).

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 2 etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegger/gulv i området bak sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Silikonfuger med sprekker bør skiftes ut/refuges.

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser. Gulv varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegger bak sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

2 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Plast sluk og smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

2 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin.

2 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon TG 2

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og mot flislagt bad.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Generell

Bad 1 etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Overflater vegger og himling TG 2

Marmor fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje silikonfuger i dusjsone overgang vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Overflater Gulv TG 2

Marmor fliser. Gulv varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i silikonfuger i dusjsone overgang vegger/gulv.
- Sprekk i 2 stk fliser ved sluk.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall lokalt ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.
- Fliser med sprekk bør utbedres.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Tilstandsrapport

Plast sluk og smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Luke til sluk under badekar er silikonert fast (dvs ikke adkomst).

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredet med vegghengt toalett, dusjnise med glassdør, innflist badekar, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD (NR. 2)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang.
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Kjøkken innredning med profilerte fronter.
Granitt benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, dampovn, platetopp med induksjon og integrert ventilator (se eget punkt "Avtrekk" for selve ventilator), oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

Eik heltregulv.
Malte overflater på vegger/tak.
Spotlights (LED) i tak.

Åpen løsning mot spisestue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

TG 3

Integrert ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilator må skiftes eller repareres (hvis mulig iom denne er integrert i platetopp, evt må hele platetopp med ventilator skiftes).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

U-ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Teak gulv og teak panel på vegger.
Inneholder: Tylo badstu ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre badstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare, men eldre overflater og redusert forventet levetid.

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv. Tapet på vegger, del av vegg bak toalett har granitt fliser.
Inneholder: Vegghengt toalett, søyleservant med overhengende speil/belysning og lufterventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Hull i parkett bak søyleservant etter tidligere rør.
- Det mangler drenshull under toalett.

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger rør i rør system

TG 2

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system på badene og på vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Drenshull fra skap med "rør i rør" system (bak bad u-etg) er plassert i bod.

Ikke sluk i gulv, men "åpen" løsning mot bad (dvs flislagt gulv går mot bad), samtidig som det ikke har terskel mot øvrig rom motsatt side, følgelig ledes ikke evt lekkasje vann til sluk som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.
Stoppekran i u-etasje og ellers noen lokale.

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

Tilstandsrapport

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.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør plast

TG 1

Sluk av plast på begge badene og vaskerom.

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon, hovedsakelig via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon i tv-stue u-etasje.
- Ingen ventilasjon i 1 etasje utover spisestue.
- Ingen ventilasjon i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Fyrrom

TG IU

Malt betong gulv med sluk og malte murvegger.
- Noe salt-/fuktutslag på innvendig mur gulv/vegger.

Inneholder: Oljefyr (fra 1984), dobbel mantret bereder, trykktank og diverse installasjoner.

Rekvirent har historikk og service bok for oljefyr og tilhørende utstyr.

Anlegget fungerer og det er ikke observert åpenbare feil/avvik. Teknisk tilstand er ikke videre vurdert/kontrollert da underskrevne ikke har kompetanse for å vurdere tekniske installasjoner som dette, følgelig settes "TGIU".

Varmesentral

TG IU

Radiatorer i tv-stue (1 og u-etg), stue, spisestue og på alle soverommene i 2 etasje.
Varmepumpe, enheten er plassert i stue.

Teknisk tilstand på varmpumpe og radiatorene er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor underskrevnes fagområde, følgelig settes "TGIU".

Varmtvannstank

TG 1

Dobbelt mantret bereder (210 L + 140 L) er plassert i fyrrom.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

Vannbåren varme

TG IU

Vannbåren varme via fyrkjele u-etg. Leverer varme til boligens radiatorer og gulv-varme på bad.

Anlegget fungerer og det er ikke påvist åpenbare feil/avvik. Tekniske anlegg som dette ligger utenfor underskrevnes kompetanseområde og er derfor ikke videre tilstands vurdert.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i gang u-etasje

Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring (skrusikring), jordfeilbryter og 20 stk kurser. Hovedsakelig eldre sikringer.

Sikringsskap plassert i fyorom u-etasje

Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring og 15 stk kurser.

Skap på soverom 2 etasje med inntakssikring.

Sikringsskap plassert på loft

Inneholder: Automatsikringer, 63 amp og 32 amp hovedsikring, og 12 stk kurser.

Eldre ledningsnett og flere ujordete stikkontakter.

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

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik rekvisitt kjenner til.

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

Vurdering av el-anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring.

Takstmann har ikke kompetanse på området og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600).

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Det tas følgelig forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg i tilstandsrapport fra takstmann.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på evt ombygging/ending av el-anlegg (og el-anlegget generelt) må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2012 Deler ble skiftet i 2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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?
Nei
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

Eldre ledningsnett og flere ujordete stikkontakter.

På generelt grunnlag bør det da utføres en el-sjekk.

Det tas forbehold vedr. skjulte feil/mangler på det

el-anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon/opplysninger på evt ombygging/ending av el-anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold



Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent.
Antatt fundamentert på masser og sprengstein og delvis direkte på fjell.

Det er setning/skjevhet i boligens hjørne (stue 1 etasje) på ca. 5 cm. Det er observert noen sprekker i grunnmur (sett fra innvendig blindkjeller), og det er antydning til setninger i terreng (bla trapp) i område utenfor boligens grunnmur dette område.

Det er utkraget betongdrager under hjørne av stue (under parti med ca. 5 cm nedsenk), denne ser ut å være stabil (ingen sprekker i drageren registrert).

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

Drenering

! TG 2

Ukjent drenering.
- Noe salt-/fuktutslag på innvendig mur gulv/vegger i fyrrom og i blindkjellere.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur i krypkjeller nr. 1.

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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av gråstein, pusset/kalket overflate + del med betong/sparestein.

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Noen sprekker i mur (sett fra innside rom med oljetank).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker/riss i grunnmuren bør tettes/flikkes og videre overvåkes (for å kunne vurdere om grunnforhold er stabile)

Terrengforhold

! TG 2

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Diverse utvendige trapper i hage mangler rekkverk/håndløpere.
- Sprekker i 1 stk hagemur.
- Sprekker/setninger i noen utvendige natursteins trapper.
- Noen rekkverk med åpning over 10 cm.
- Noen rekkverk er under 100 cm høyde (som er dagens krav)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes å montere rekkverk/håndløpere (sikkerhetstiltak) på trapper/murer som mangler dette.
- Hagemur med sprekk bør utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Fra byggeår.

Uvis tilstand på vannledninger og avløp under og utenfor bolig. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma. Nb: Forbehold vedr. satt tilstandsgrad da kontroll av skjulte installasjoner ikke er utført, det er i dette tilfellet kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

! TG IU

Ca. 3000 L oljetank er plassert i blindkjeller.
Opplyst at anlegget fungerer.
Ingen åpenbare feil/mangler registrert.

Teknisk tilstand er ikke vurdert/kontrollert da slike installasjoner ligger utenfor underskrevnes kompetanseområde, følgelig settes "TGIU".



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Garasje på 26 m².
Betong gulv og yttervegger.
Saltak teknet med glasserte teglstein.
Panelet garasjeport.
Innlagt strøm.

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

Vedlikehold

- Behov for vedlikehold utvendig.
- Råte i vindskei, punkt utskifting påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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 ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
U-etasje	110	93	17	Trapperom , bad , tv-stue, soverom, bassengrom, badstue, utgang til hage fra soverom	Bod (3,40 m ²), fyrrom (9,40 m ²), teknisk rom (1,60 m ²), bod (2,00 m ²)
1 etasje	158	158	0	Entré/gang og trapp, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue, tv-stue, utgang til altan/takterrasse (27 m ²) fra stue og spisestue, videre adkomst til hage	
2 etasje	106	106	0	Trapp/gang, bad, vaskerom, bad (nr. 2), 4 stk soverom, kontor, utgang til luftbalkong (1 m ²) fra kontor, samt franskbalkong på kontor	
Loft	0	0	0		Uinnredet loft (ikke målbart areal)
Sum	374	357	17		

Kommentar

Arealer pr. rom:

U-etasje.

- Trapp/gang 5,10 m²
- Bad 5,00 m²
- Bod 3,40 m²
- Bod 2,00 m²
- Fyrrom 9,40 m²
- Tv-stue 18,90 m²
- Soverom 17,60 m²
- Bassengrom 33,00 m² (med gang/garderobe, dusjrom og basseng)
- Teknisk 1,60 m²
- Badstue 6,30 m²

1 etasje.

- Entre/gang og trapp 26,30 m²
- Toalettrom 2,70 m²
- Kjøkken/spisestue 37,30 m²
- Stue 67,60 m²
- Tv-stue 18,90 m²

2 etasje.

- Trapp/gang 14,00 m²
- Bad 8,70 m²
- Vaskerom 4,70 m²
- Bad (nr. 2) 8,70 m²
- Soverom 9,60 m²
- Soverom 17,00 m²
- Soverom 12,40 m²
- Soverom 18,40 m²
- Kontor 8,20 m²

Loft.

- Uinnredert loft med en gulvflate på ca. 50 m², ikke målbart areal pga lav takhøyde (ca. 190 cm på det høyeste).

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

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht.

«Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/ arealbetegnelse vil ikke være underskrevnes ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brann teknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

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

Kommentar: • Ny dobbel mantret bereder 210 L + 140 L fra 2022 plassert i fyrrom.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: • Vinduene i 2 etasje er midthengslet og har da 45 cm åpning i høyden (tilfredsstillende dermed ikke dagens krav iht. rømning).

Krav størrelse vinduer iht rømning:

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

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

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Bente Stangeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	190		0	1148.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 131

Hjemmelshaver

Stangeland Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Fjellveien/Skanssen.

Høy og åpen beliggenhet med flott utsikt nærområdet, Bergen sentrum, Byfjorden og Askøy.

Gode solforhold på eiendommen.

Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til de fleste servicetilbud/fasiliteter.

Mange gode og varierte turmuligheter med direkte adkomst til Fjellveien og videre til Fløyen og resten av byfjellene.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruset partier, trapper, murer, smijerns gjerder, skifer, gapahuk, plen, bed og diverse prydbusker/beplantning. Varmekabler i asfaltert vei (asfalt har en del "hull" og stedvis er det "åpne" kabler uten overdekking, bør utbedres))

Parkering i garasje.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)

Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring	01.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	01.11.2023		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi	01.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	01.11.2023	Ikke levert egenerklæringsskjema	Ikke gjennomgått	0	Nei
E-post fra rekvirent	08.11.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT3411>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Fjellveien 131, 5019 BERGEN

08 Nov 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellveien 131	Fjellveien 131	

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?

2004

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.

Bente Stangeland har bodd her siden 2004. Gaute Ebeltoft har bodd i boligen siden 2018

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Stangeland, Bente

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod en lekkasje i hovedbadet i 2 etg i ca 2008. Alle badene ble etter dette totalrenovert, og det ble installert "rør i rør" system. Himlingen i inngangspartiet ble da opp oppgradert med spotlight.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

husk ikke navnet på selskapet som utførte jobben

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ukjent

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

- lekkasje i kjelleren (mellom basseng og kjellerstue). Det er utbedret med ekstra drenering på terrassen. Ikke problemer etter dette.

- Lekkasje i tårnrom i 2023. Er utbedret av Fana Blikk

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Delvis skifte utvendig kledning og maling fasade i 2020 (Bergen Brannsikring AS). Skifte vinduer i 2013, ca 2016 og 2023 (Glassbjerget AS). Hele fasade bak inkludert pipe malt i 2022 (Malermester J.C. Andreassen AS)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Brannsikring AS, Glassbjerget AS og Malermester JC Andreassen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

noe fukt i bassengområdet, ref kommentarer i tilstandsrapporten

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utbedring av drenering ved inngangspartiet

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Os Hageservice AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

det vil bli foretatt utskifting av noen gamle sikringer til sikringer med jordfeilbryter



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

div arbeid, inkludert utskifting av sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DEAS elektro AS

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

utskifting av oljebrenner, til brenner for bio olje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A Titlestad AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

fremgår av tilstandsrapport

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oppgradert åpen peis til lukket ildsted. Malt pipe utvendig i 2022

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?

Mus en gang i ca 2018. tilkalte skadedyrservice, som "tettet" huset. Ikke problemer etter dette

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har fått nabovarsel om utbygging av boligen i Gamle Kalvedalsvei 22.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93034180

Egenerklærings skjema

Name

Stangeland, Bente

Date

2023-11-08

Identification

 bankID™ Stangeland, Bente



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

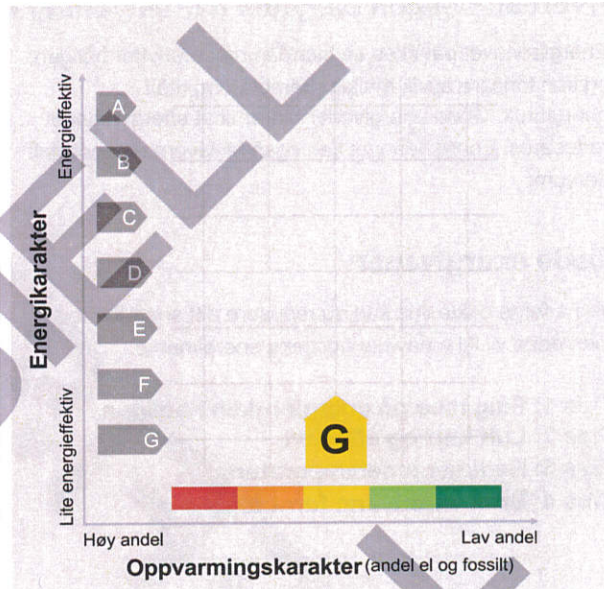
Stangeland, Bente

08/11-2023
23:13:14

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellveien 131
Postnummer	5019
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139295536
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7f07c62a-cf54-45d8-92d5-eae09502d5a8
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Installere solvarmeanlegg

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	374
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

UOFFISIELL



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellveien 131
Postnummer: 5019
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: 7f07c62a-cf54-45d8-92d5-eae09502d5a8

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 166
Bruksnummer: 190
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139295536

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 7: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 24: Slå el.apparater helt av

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/190/0/0

Utlistet 24. oktober 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
261100238	Grunneiendom	0	Ja	1 148,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63880000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 188 MFL., BELLEVUE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.10.2018	201327957	1,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63880000	2010 - Veg	1,0 %
63880000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11070101	31	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.12.2019	201904154	31,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11070101	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	31,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
--------	----------	----------	------------	--------

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	200111481
5470002	31	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN, DELOMRÅDE B OG C	3	190001233
5410000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	3	-
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1280	301001410	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	14.01.2022	202117993
166/1280	301001411	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	14.01.2022	202117993
166/1279	300562329	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	07.06.2016	201609635
166/1534	139308131-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	06.10.2023	202229299
166/1318	139305590-1	Underbygg	Enebolig	Rammetillatelse	10.08.2022	202223235
166/1532	301176924	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	21.09.2023	202310208
166/1313	300509730-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	29.09.2020	201808843
166/1313	300509730	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	20.07.2015	201522024
166/1313	139305531-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	29.09.2020	201808843
166/1580	139308638-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	16.07.2022	202222849
166/1578	139308581-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingsstillatelse	13.07.2017	201720957
166/1042	300486531	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2015	201500963
166/1042	23649012	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.02.2015	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 24. oktober 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 arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

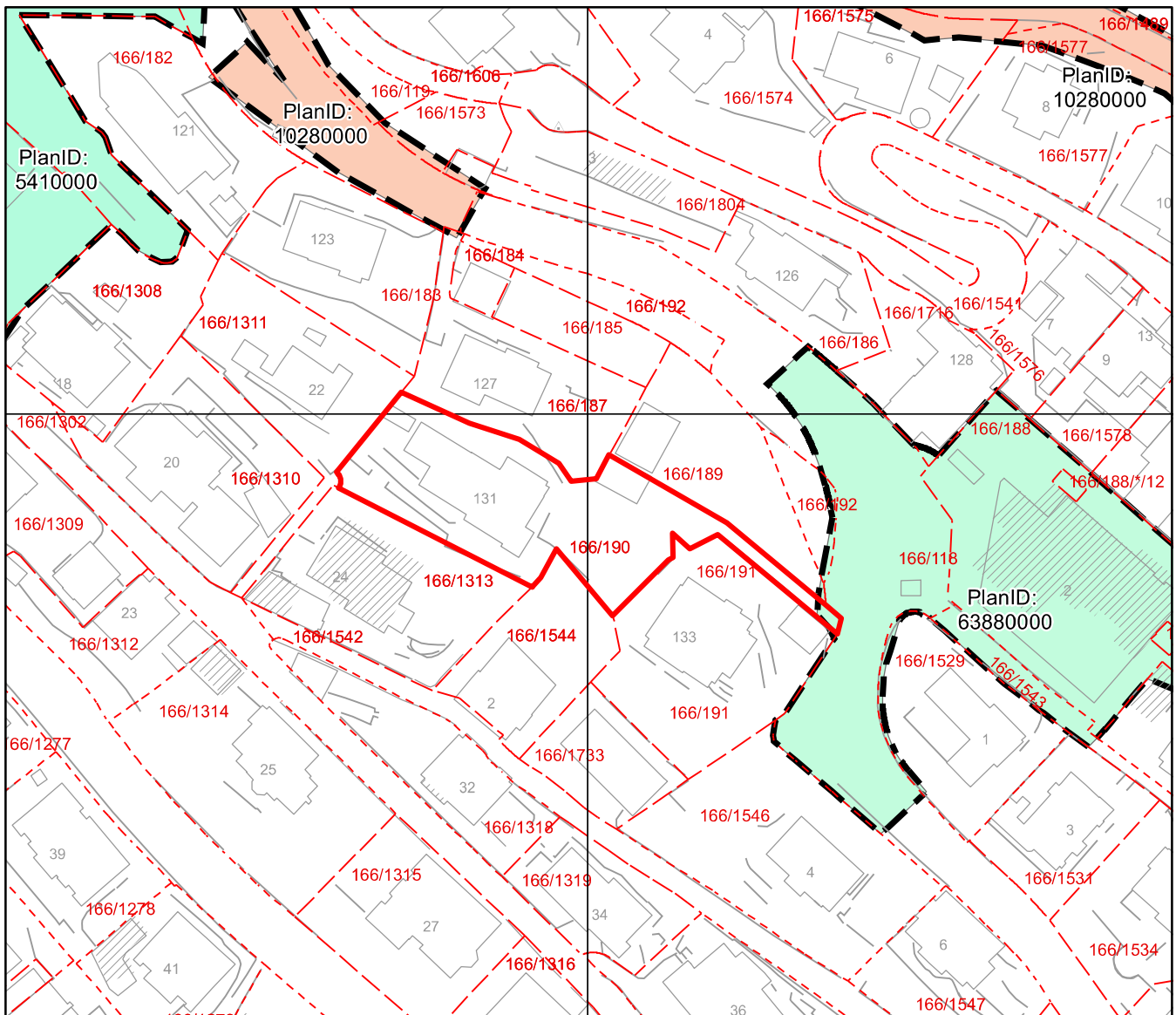
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/190/0/0
Dato: 24.10.2023 Adresse: Fjellveien 131



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63880000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

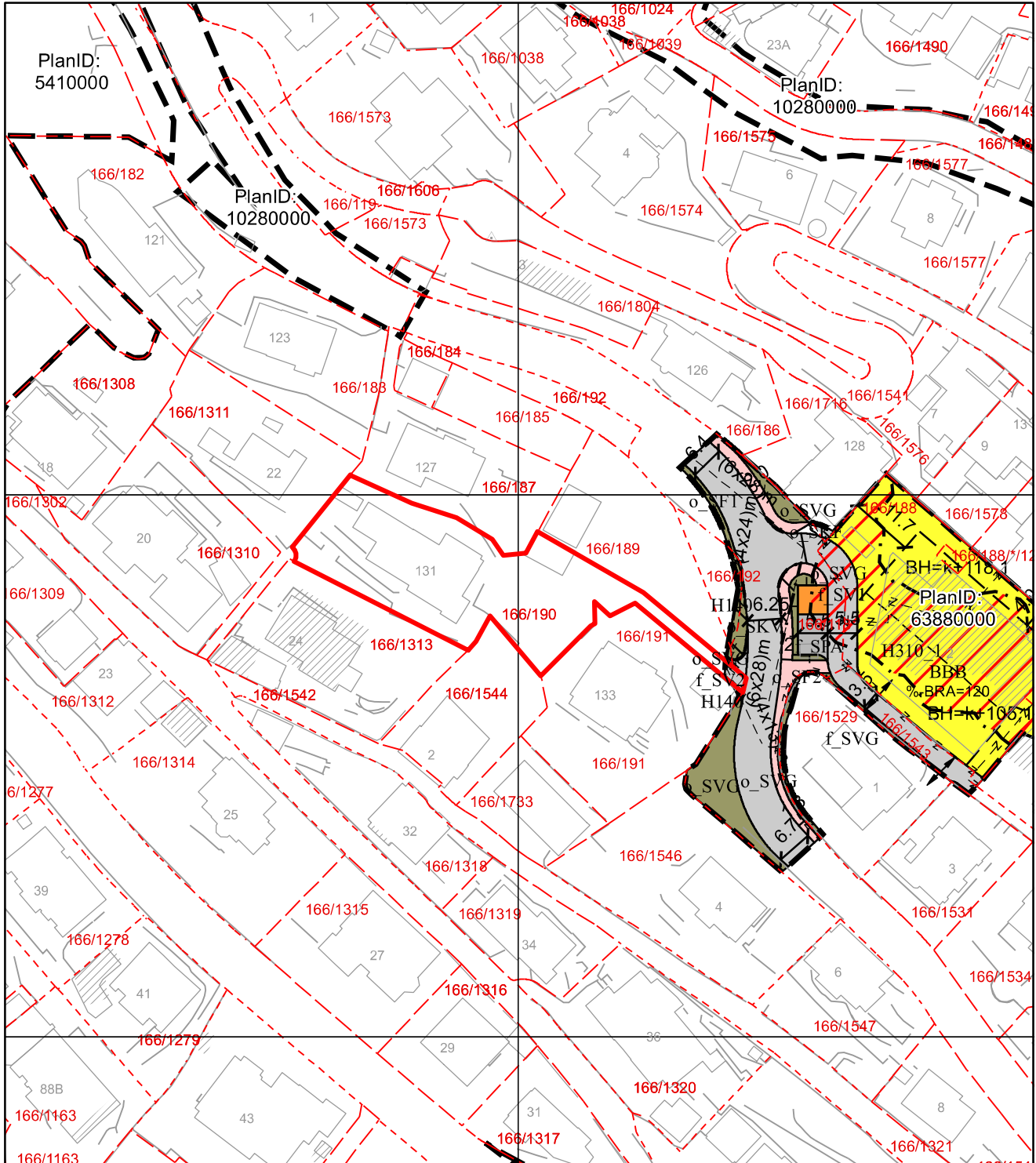


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/190/0/0
Dato: 24.10.2023 Adresse: Fjellveien 131

BERGEN
KOMMUNE


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

Eiendomsmarkering





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1222 - Frisiktklinje

 1228 - Regulert støttemur

 1259 - Måle- og avstandslinje


Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Faresone

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5


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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


 1550 - Renovasjonsanlegg


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


 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2080 - Parkering

 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



Reguleringsplan under grunnen

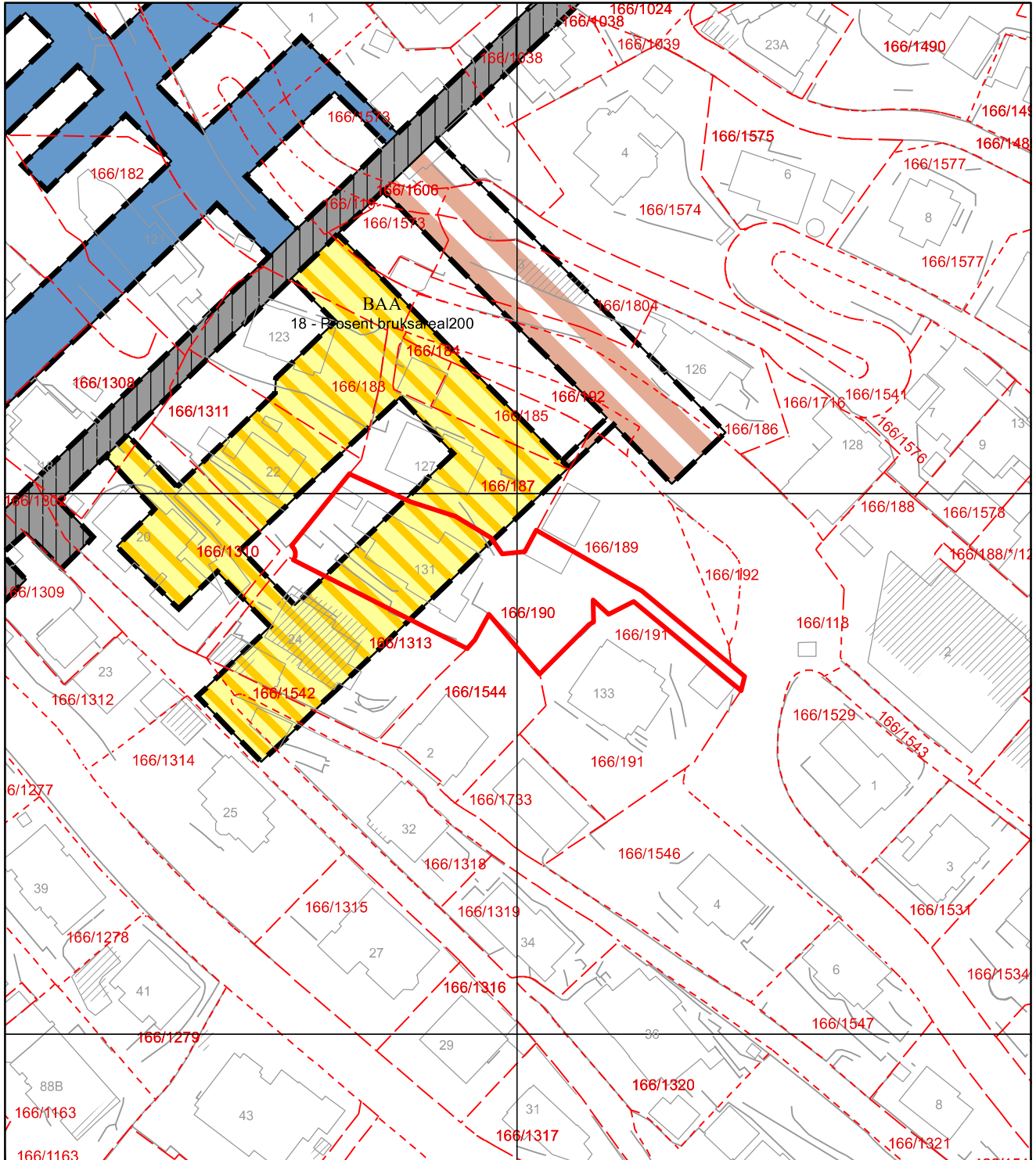
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/190/0/0
Dato: 24.10.2023 Adresse: Fjellveien 131



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

 Områder for kontor

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)


 Privat vei

Kombinerte formål

 Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt




BERGEN
KOMMUNE

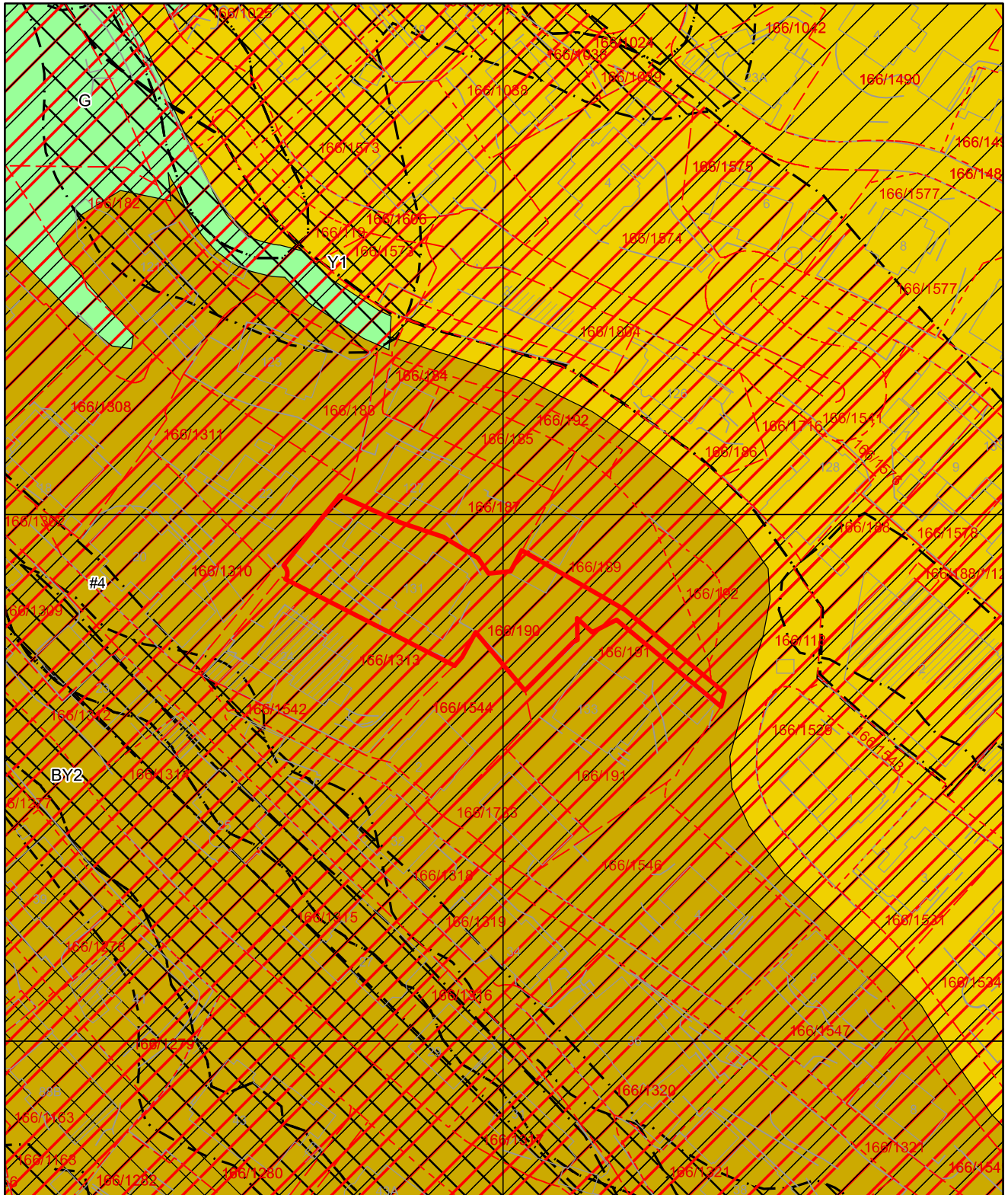
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/190/0/0
Dato: 24.10.2023 Adresse: Fjellveien 131












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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.10.2023

Arealplan-ID: 15590000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/190/0/0

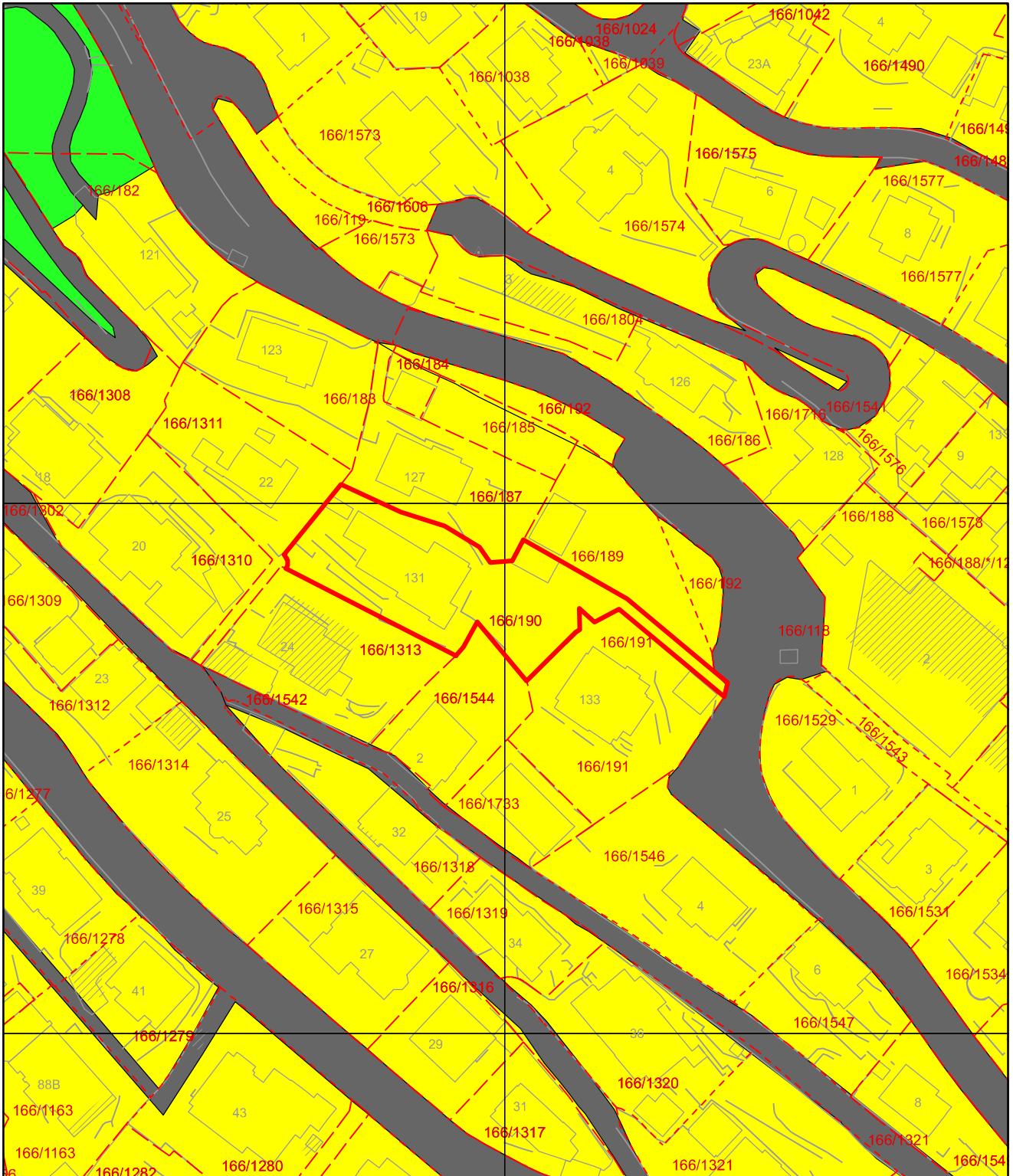
Adresse: Fjellveien 131

N



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

 Eiendomsmarkering (1)



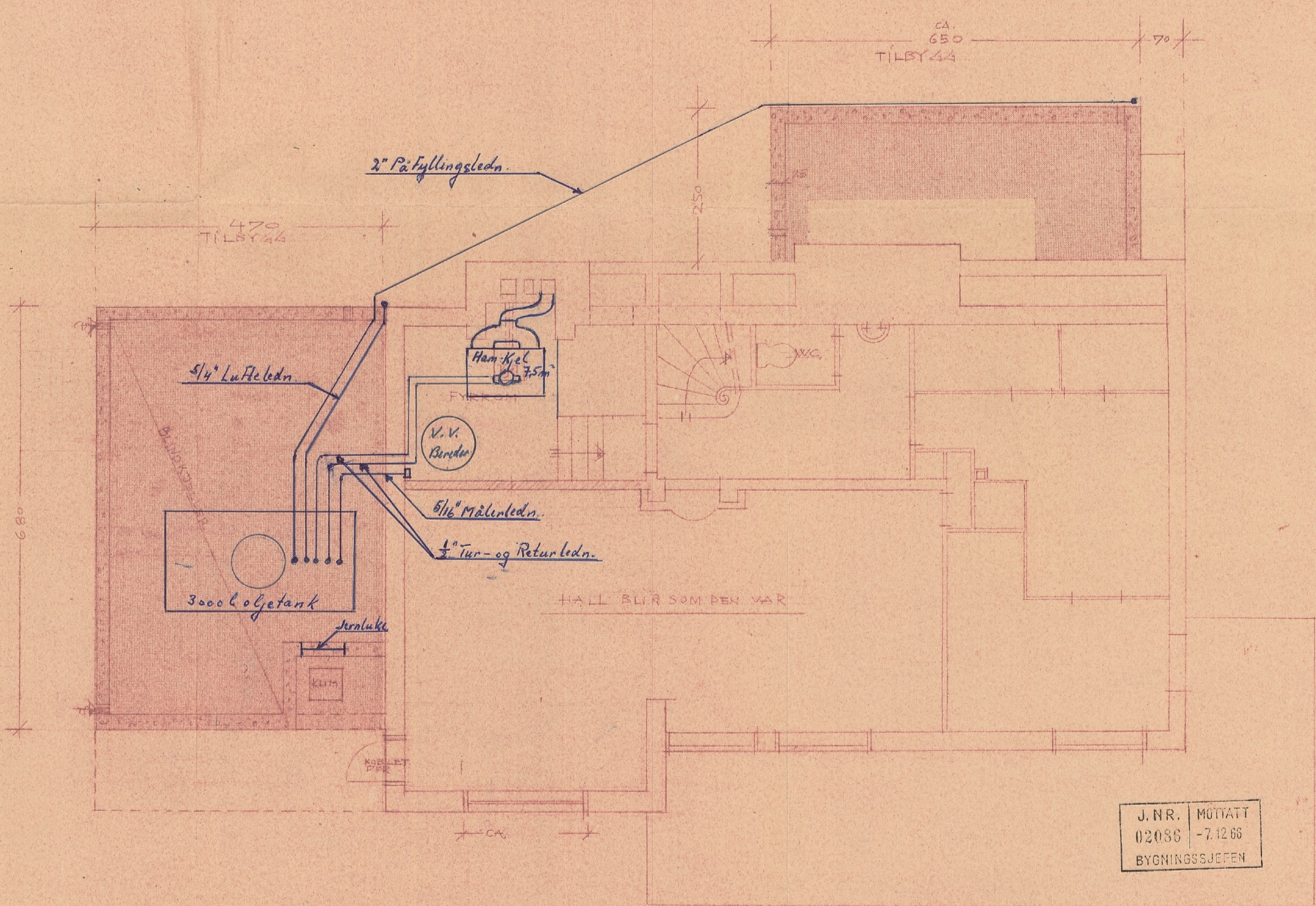
Tegnforklaring for kommunedelplan

 Arealformålgrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Vegareal (N)

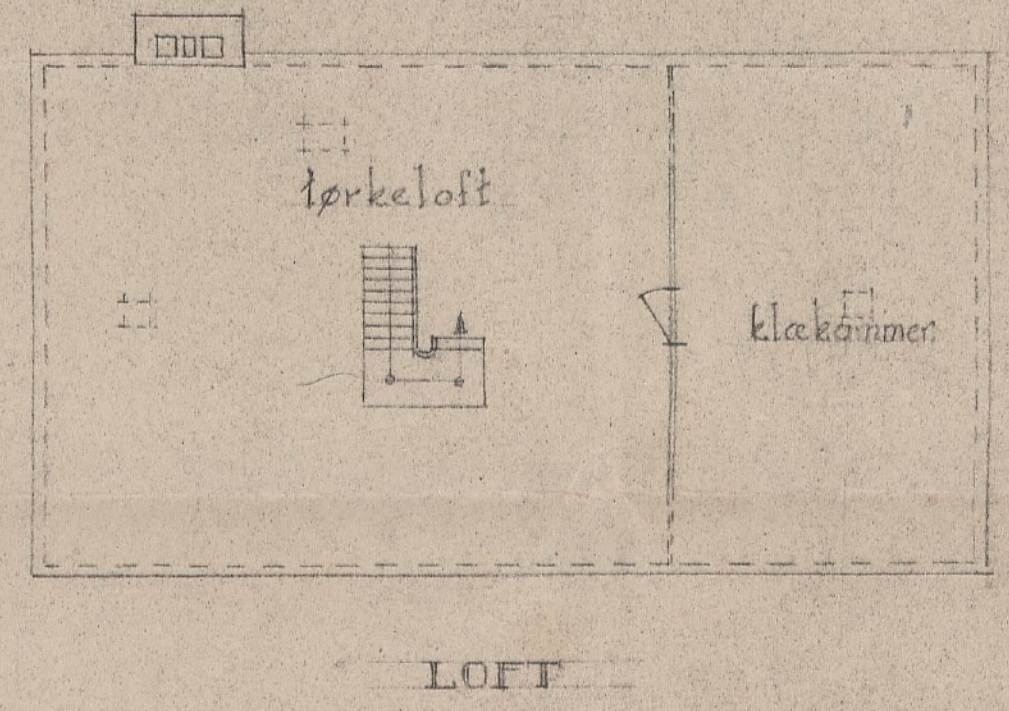
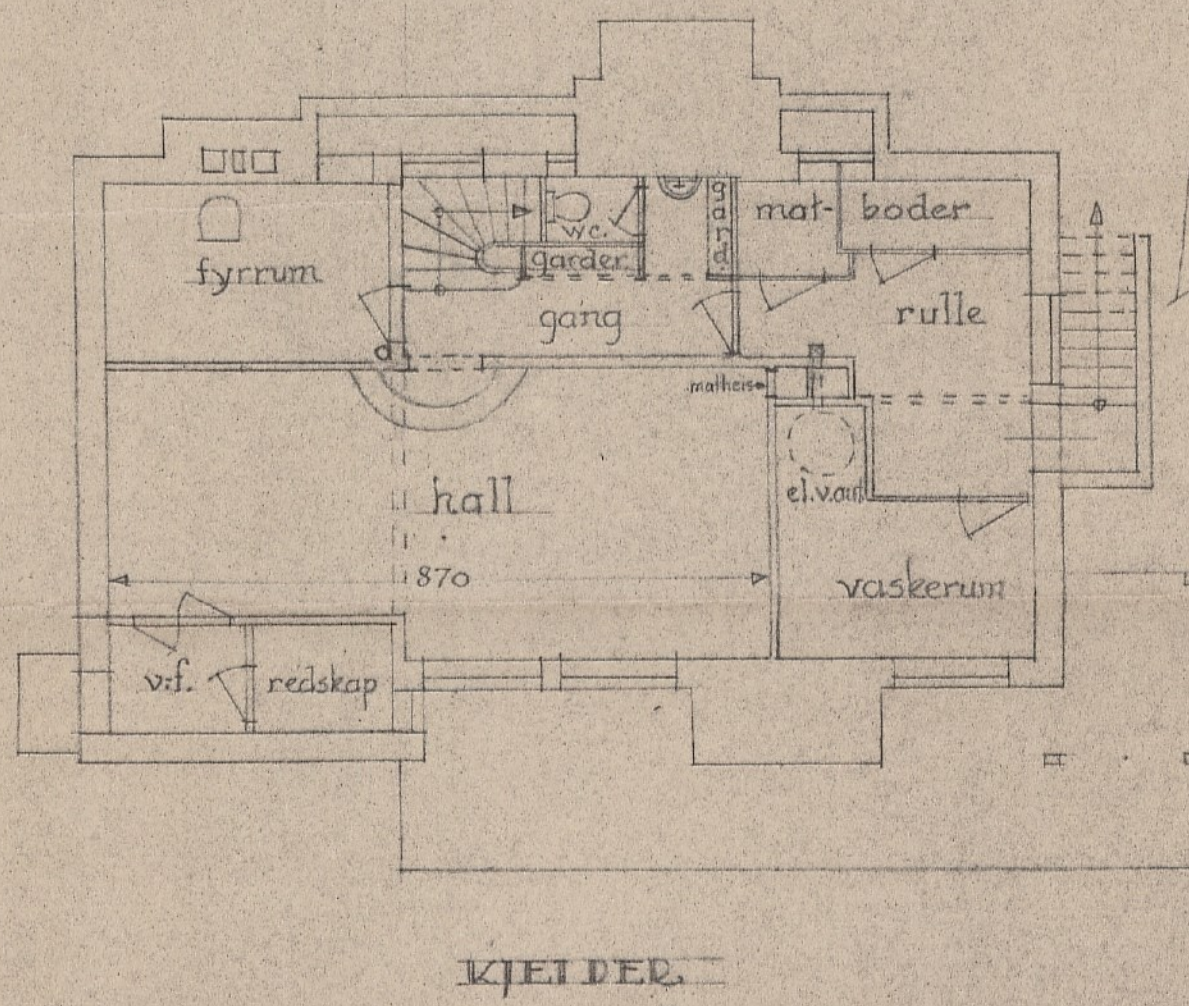
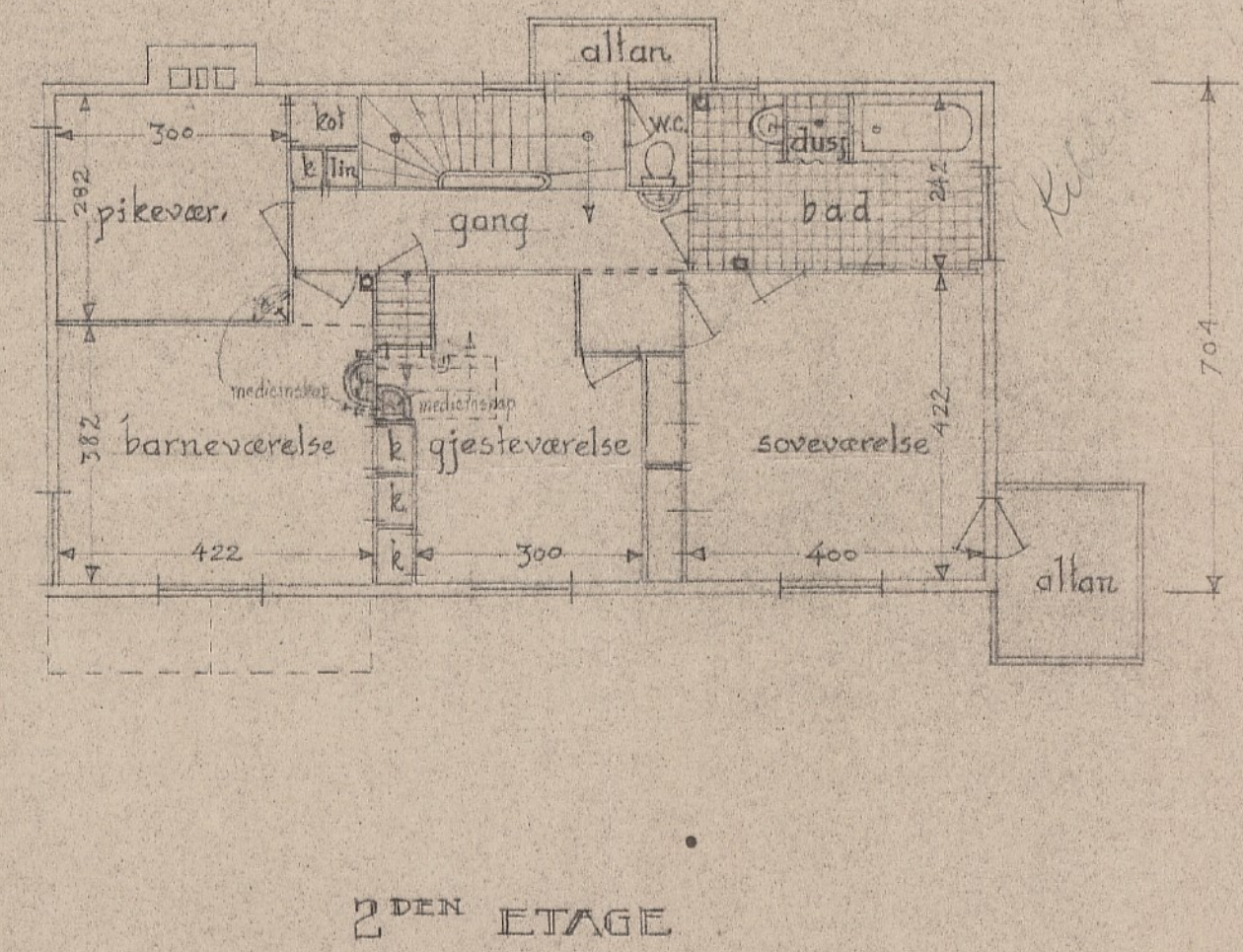
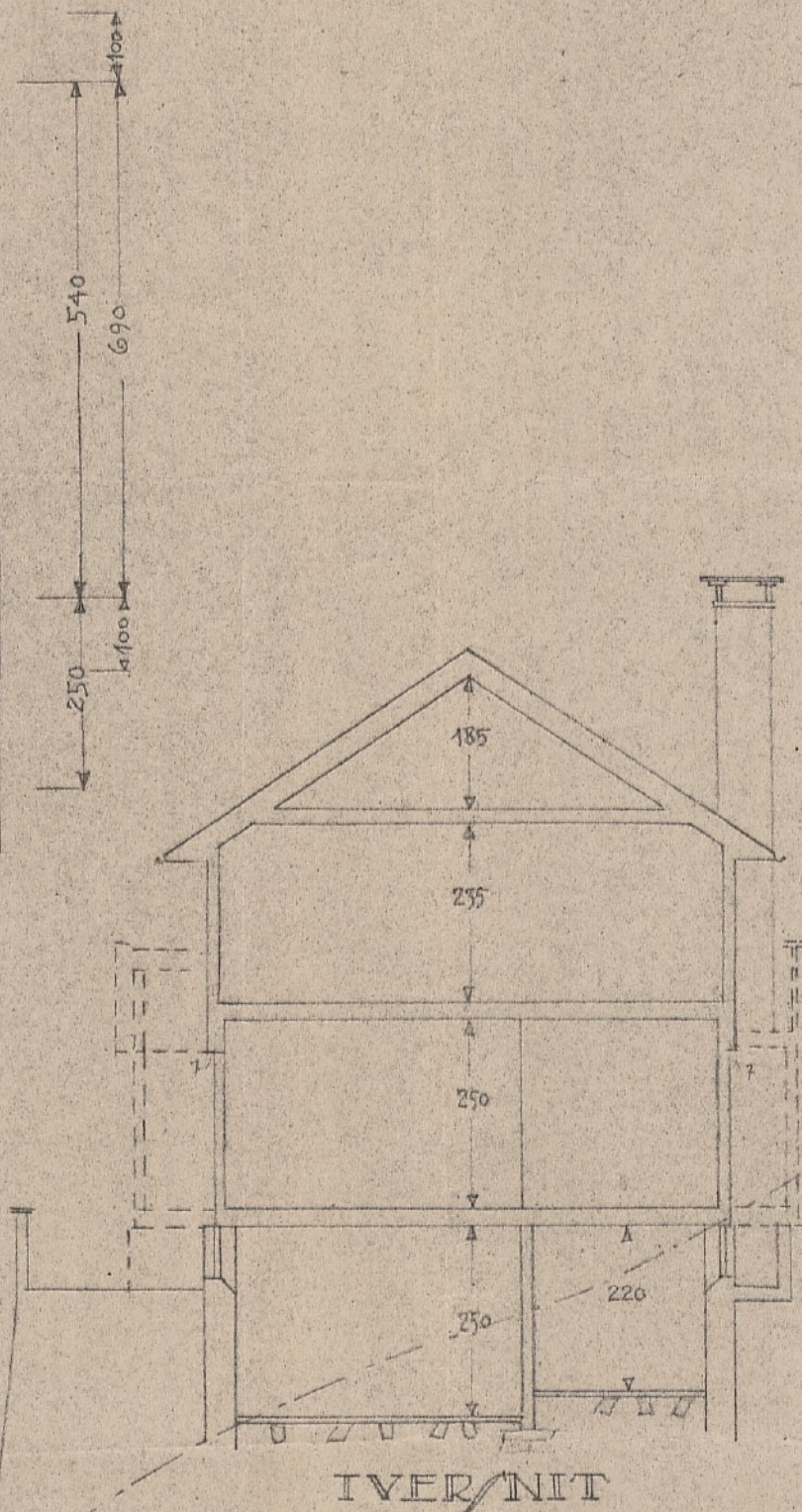
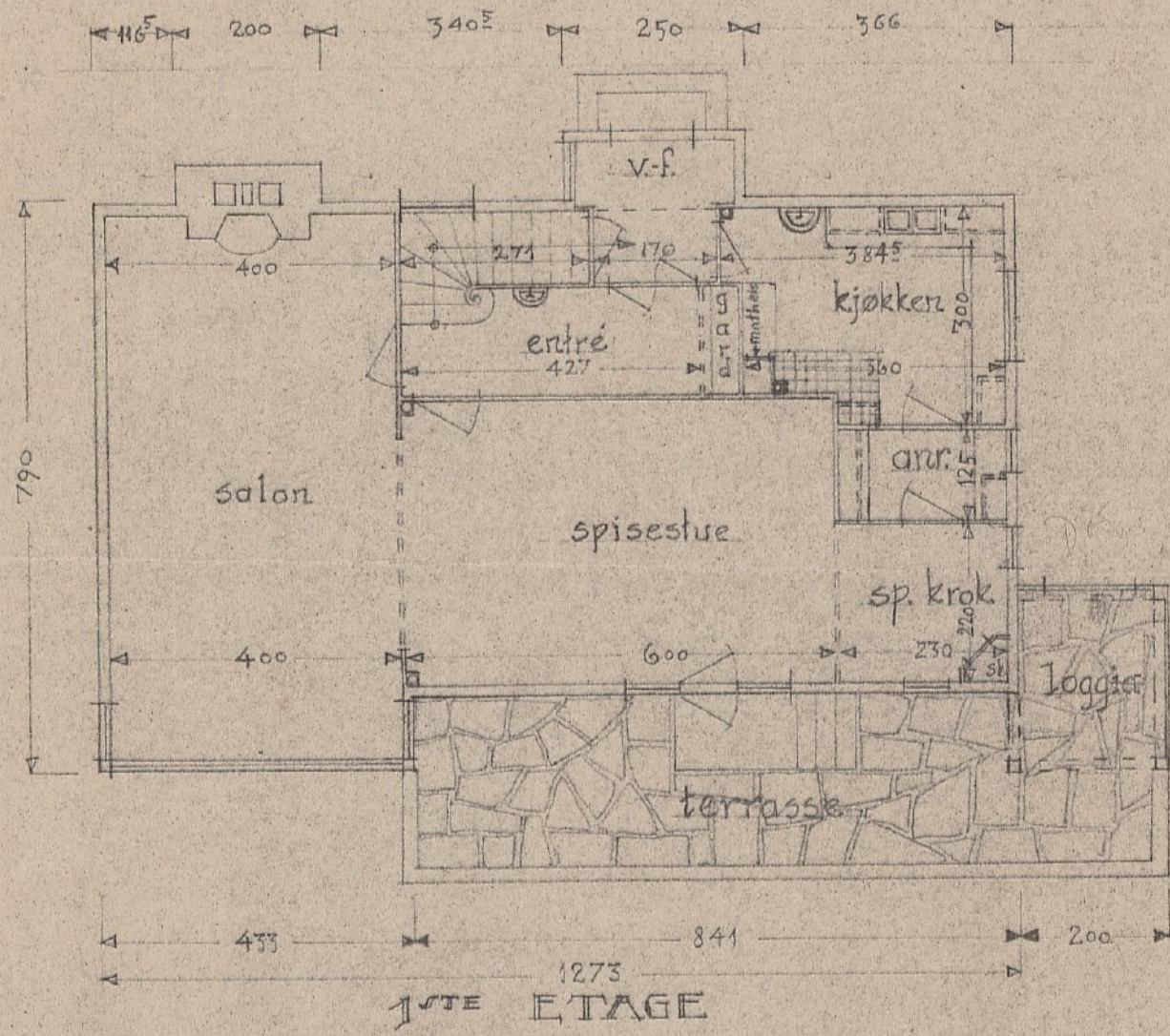


J. NR. MOTTATT
02088 -7.12.65
BYGNINGSSJEFEN

RETNINGER		RETNINGER		GODKJENT		GODKJENT		KOPIERT - DATO:		TORGEIR ALYSAKER & E. YAARDAL-LUNDE		M: 1:50		TEGNET AV:		ORDRE:		
DATO:	SIGN.:	DATO:	SIGN.:	DATO:		DATO:				ARKITEKTER M.N.A.L.	DATO:		KONF. AV:		TEGNAREAL:			
1	24/4-63 MK	6				-7 MAR 1963	24 APR 1963	-9 MAI 1963		BERGEN — TLF. 31 337	24/2-63				(0,25 m ²)			
2		7		Byggherre	Entreprenør	-8 MAR 1963	8 MAI 1963	13 MAI 1963		DR. OSKAR MUNGK KALVEDALSVEI 24 BERGEN PLAN AV KJELLER FOR TILBY 66 ETTER FORANDRING								
3		8		DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTE TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES		13 MAR 1963	-8 MAI 1963											
4		9																
5		10																

25696

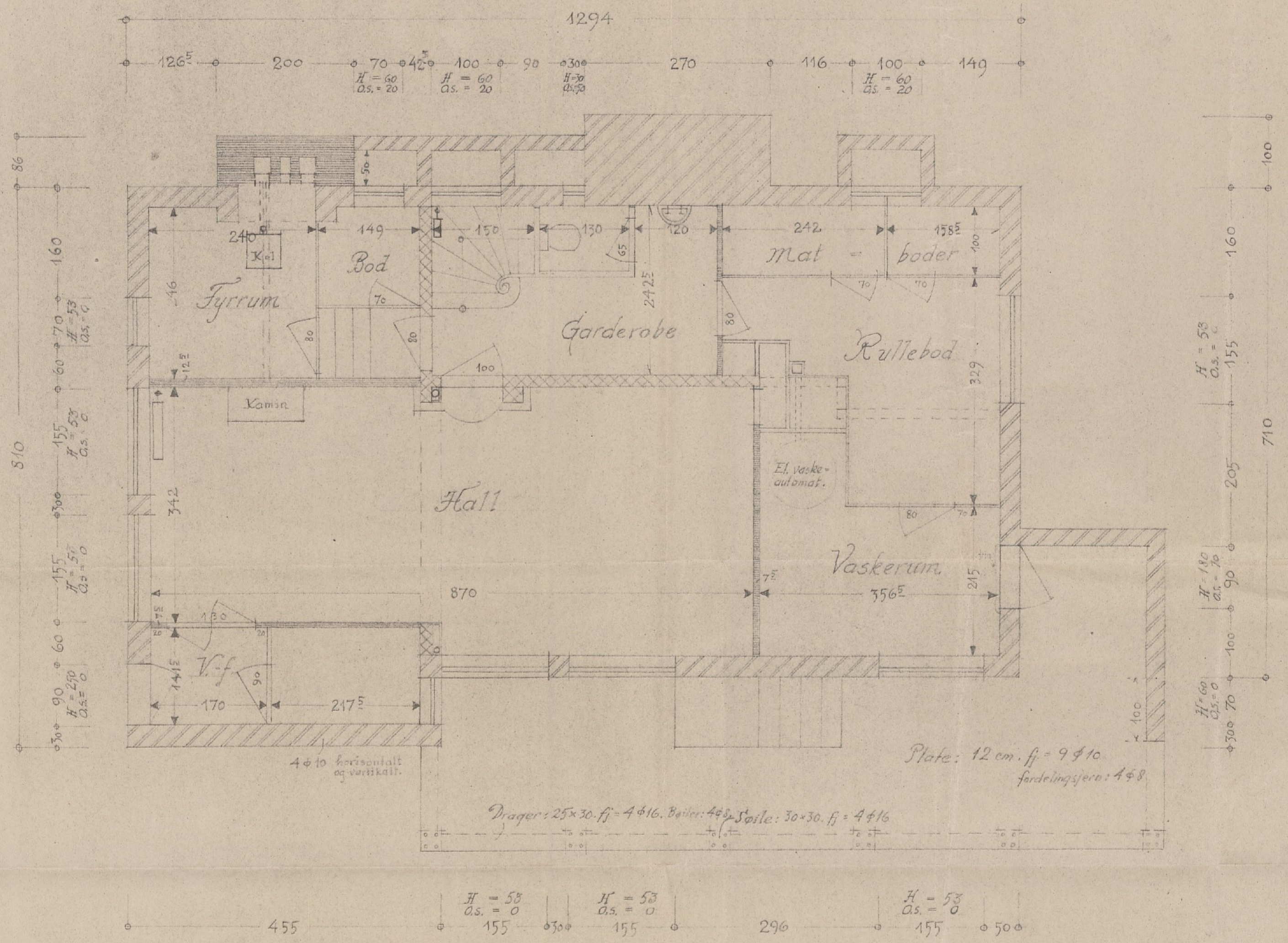
PLANER OG SNITT 1:100.



Jørgen i februar 1936
 O. Lohmann
 ark. N.T.A.

Enebolig for herr disponent Isak Isaksen: Kalvedalsvei 26^x
 No: 1:50.

15. APR. 1936



Kjelderplan.

Begrunnet april 1936
 O. Lohmeyer

TENEBOLIG

FØR

HERR

DISPONENT

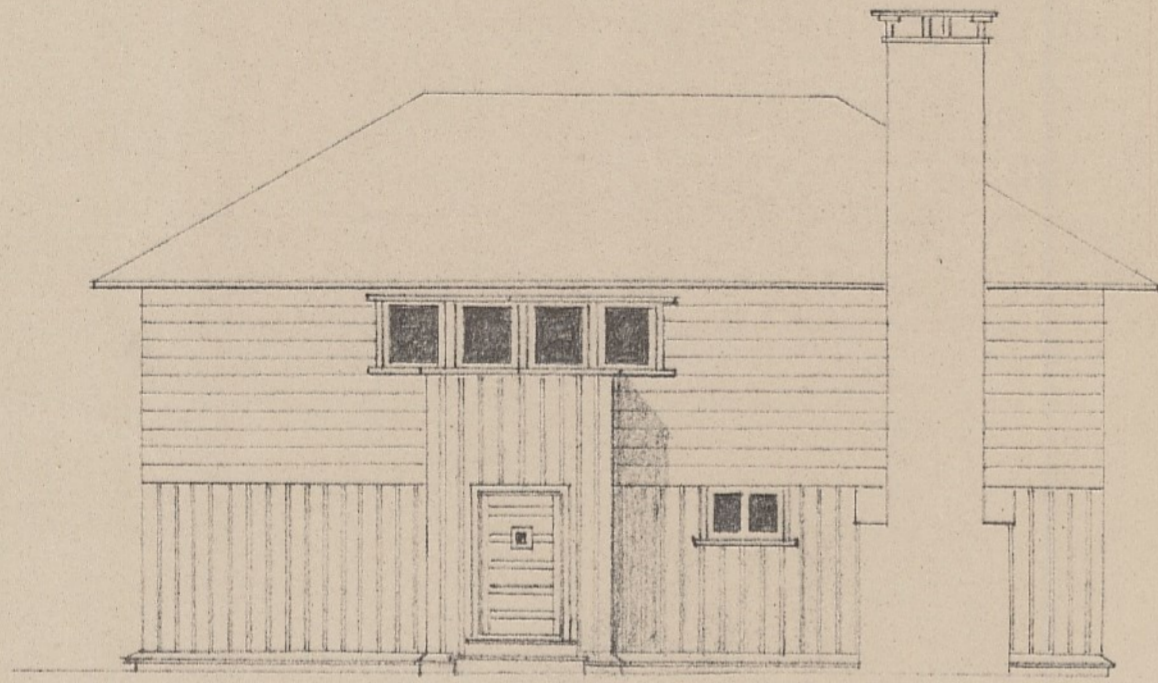
ISAK

ISAKSEN,

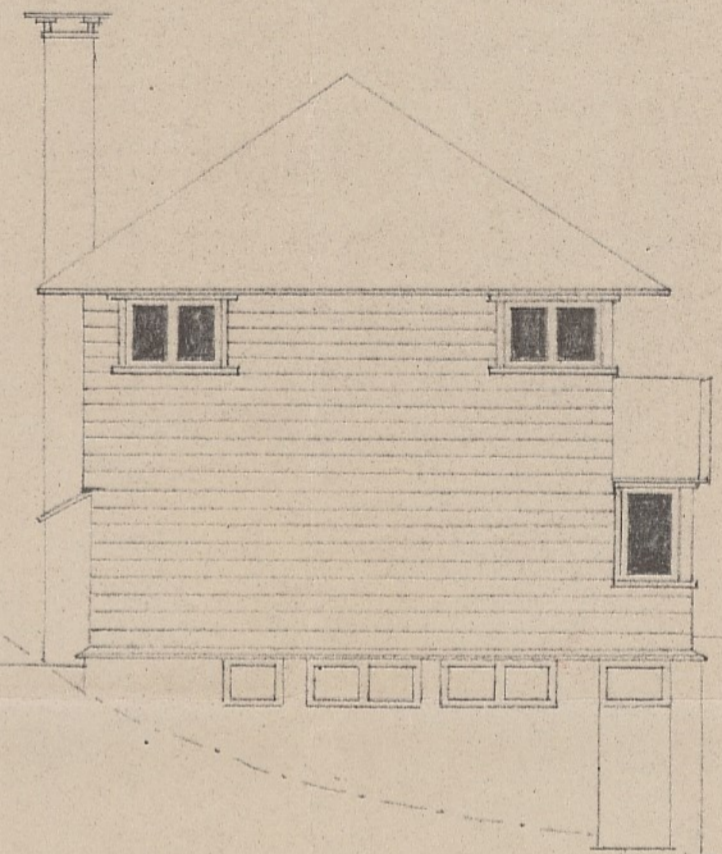
KALVEDALVEI

26^x.

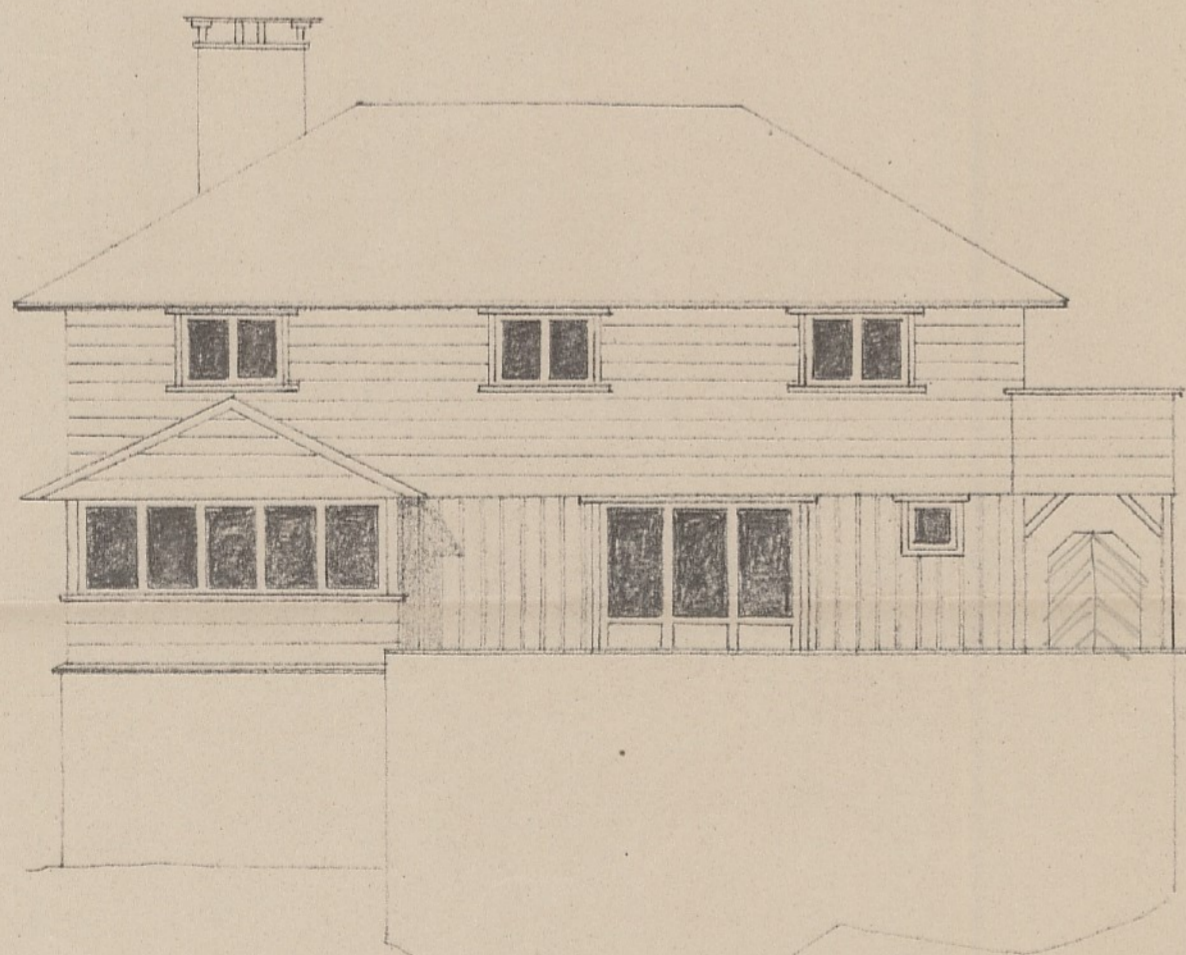
FAÇADER : 1/100.



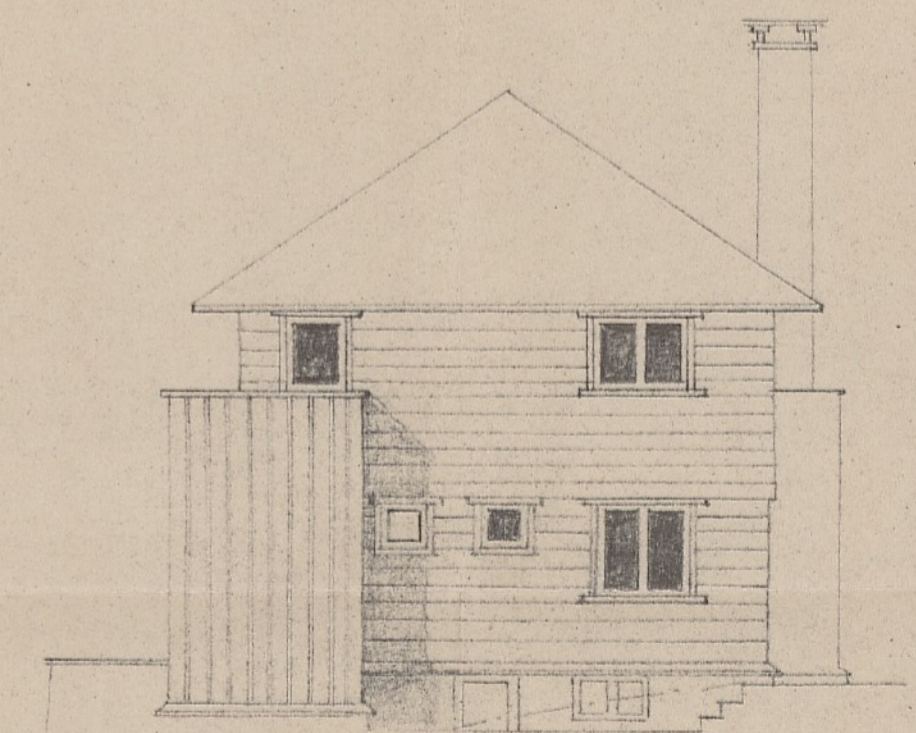
NORD



VEST



SYD



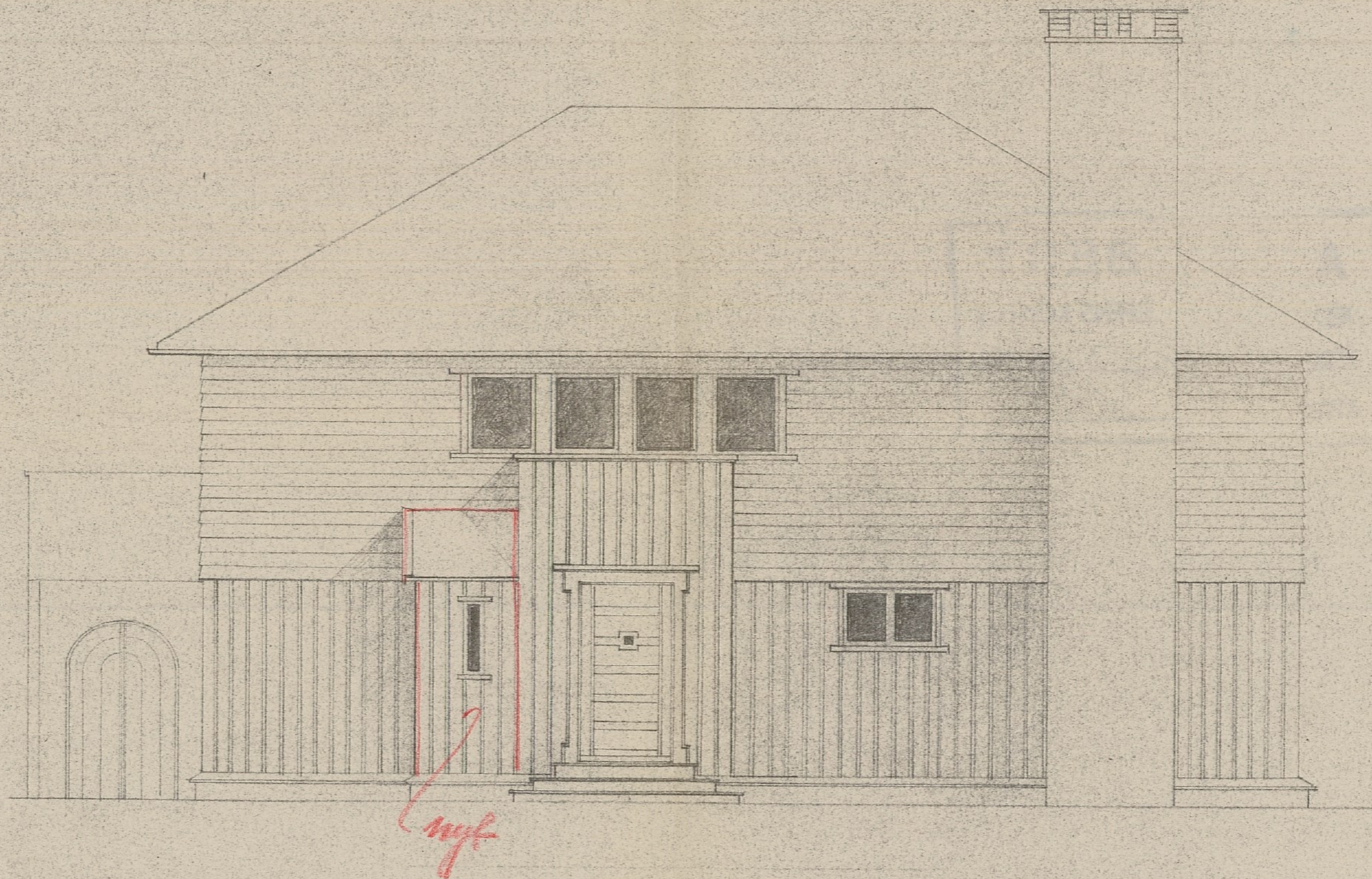
ØST

Bergen i februar 1936
O. Lahn
 ark. N.T.H.

ENEBOLIG FOR HERR DISPONENT ISAK ISAKSEN :

KALVEDAL Vei 24 (26 x)

Efter tilbygt av viredfaraget



Bergen i mars 1942

Wahne Johansen
ARK.
11.11.

ENE BOLIG

III

HERR

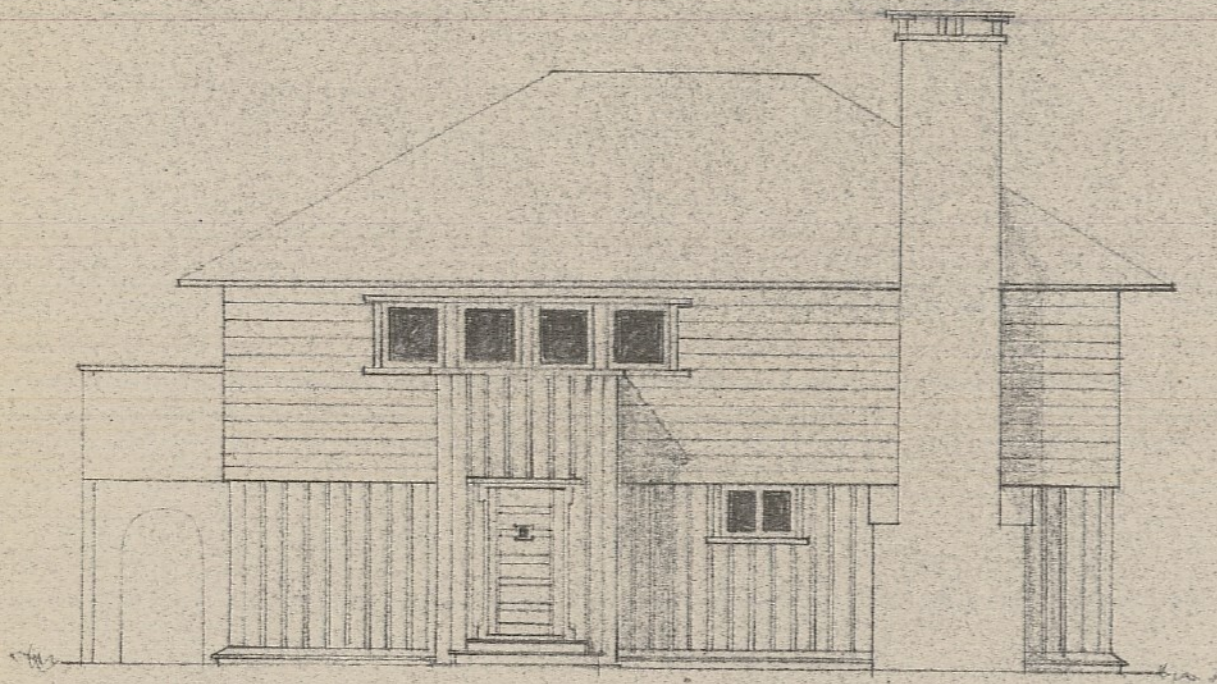
DISPONENT

ISAK

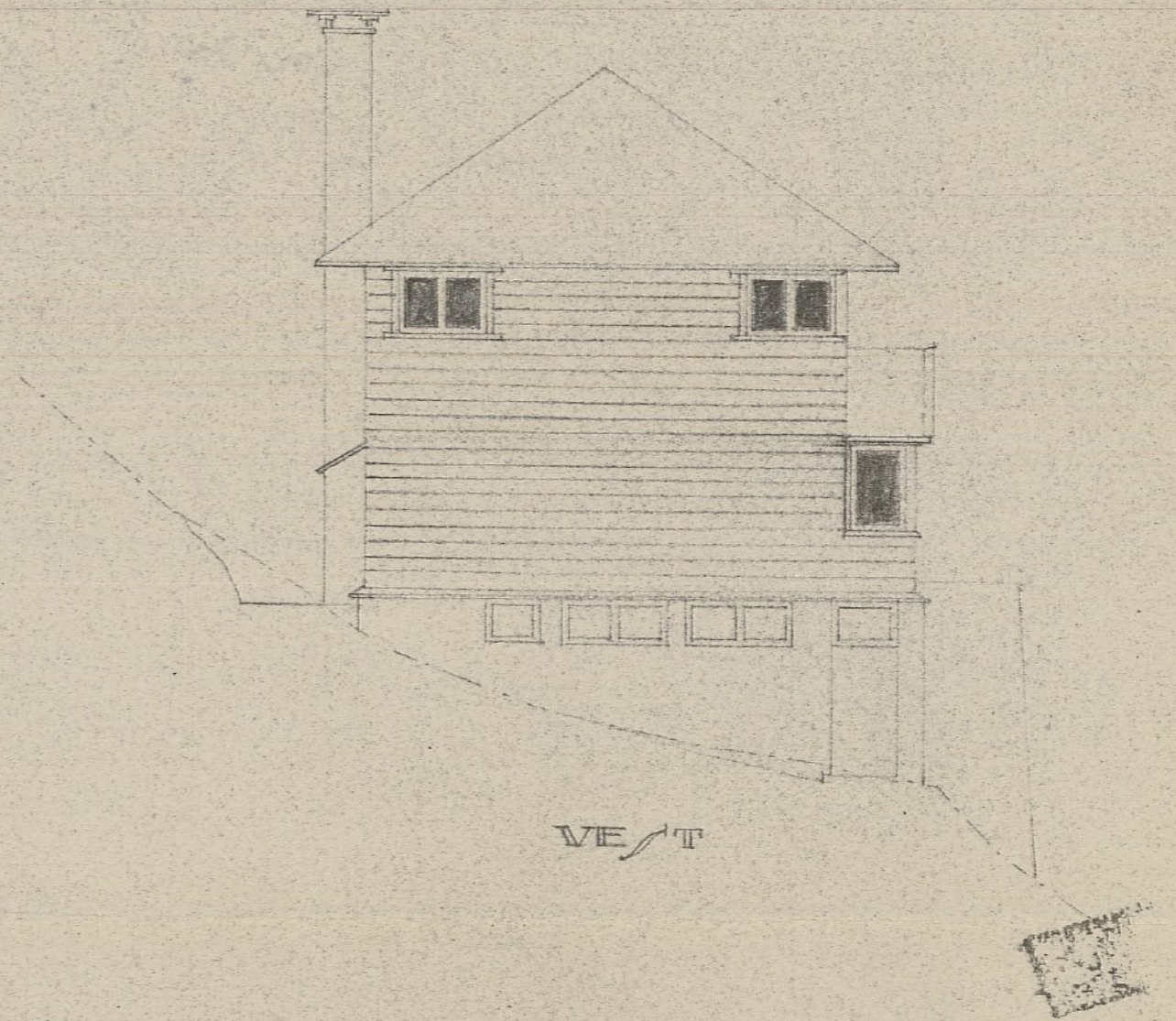
ISAKSEN,

KALVEDALSV EI 26^x.

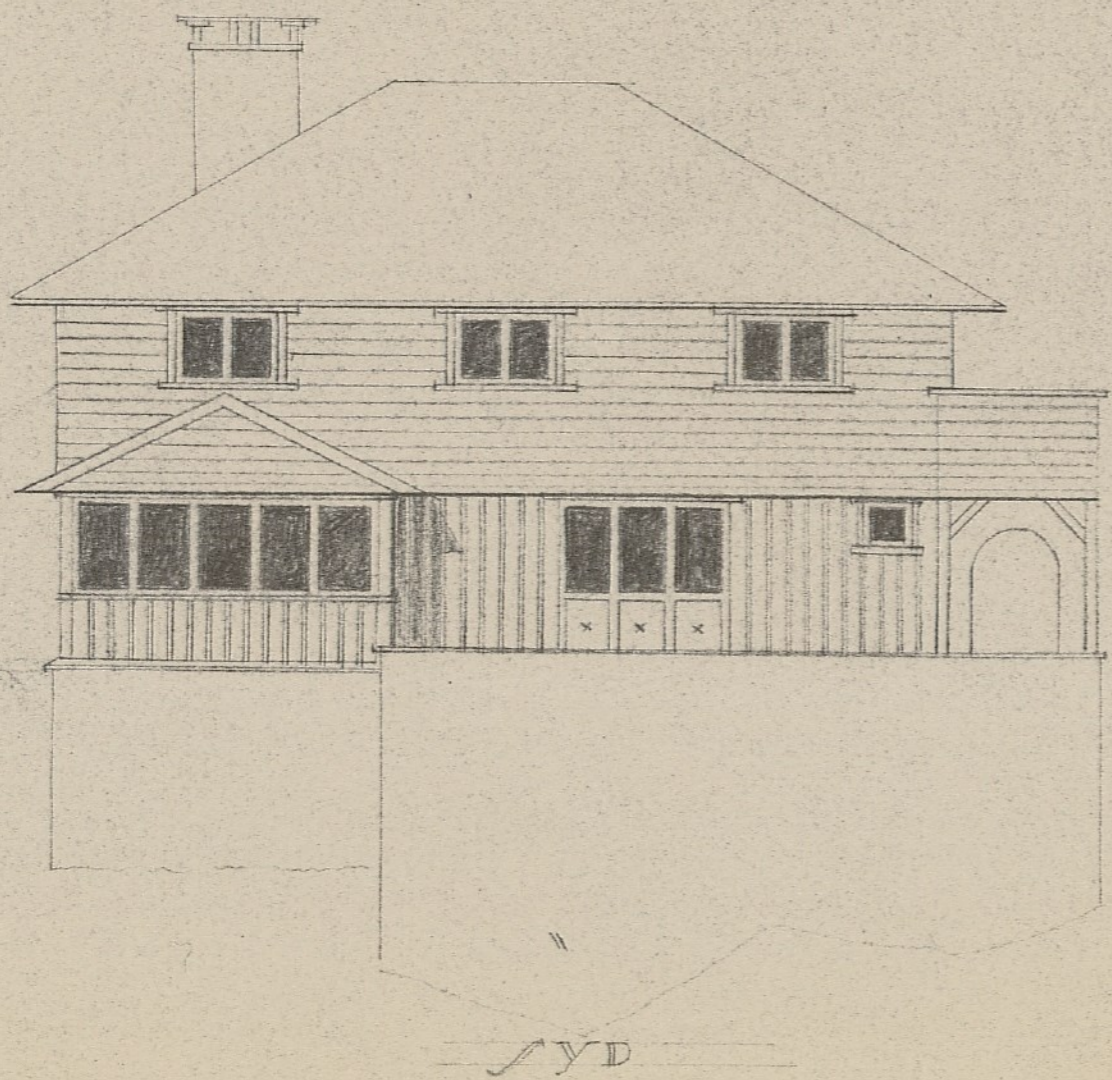
FAÇADER: 1/100.



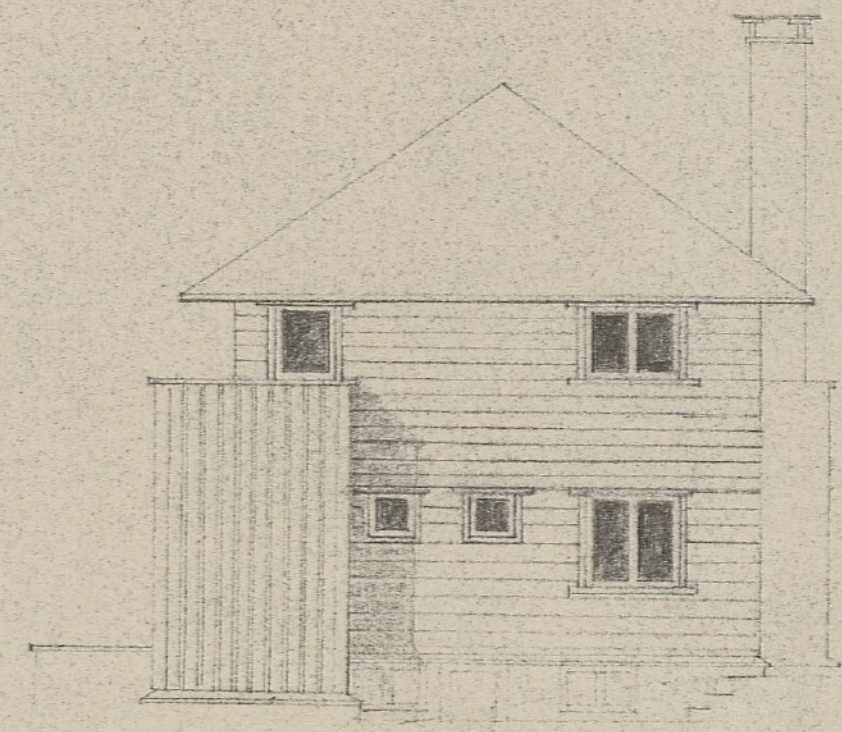
NORD



VEST



SYD

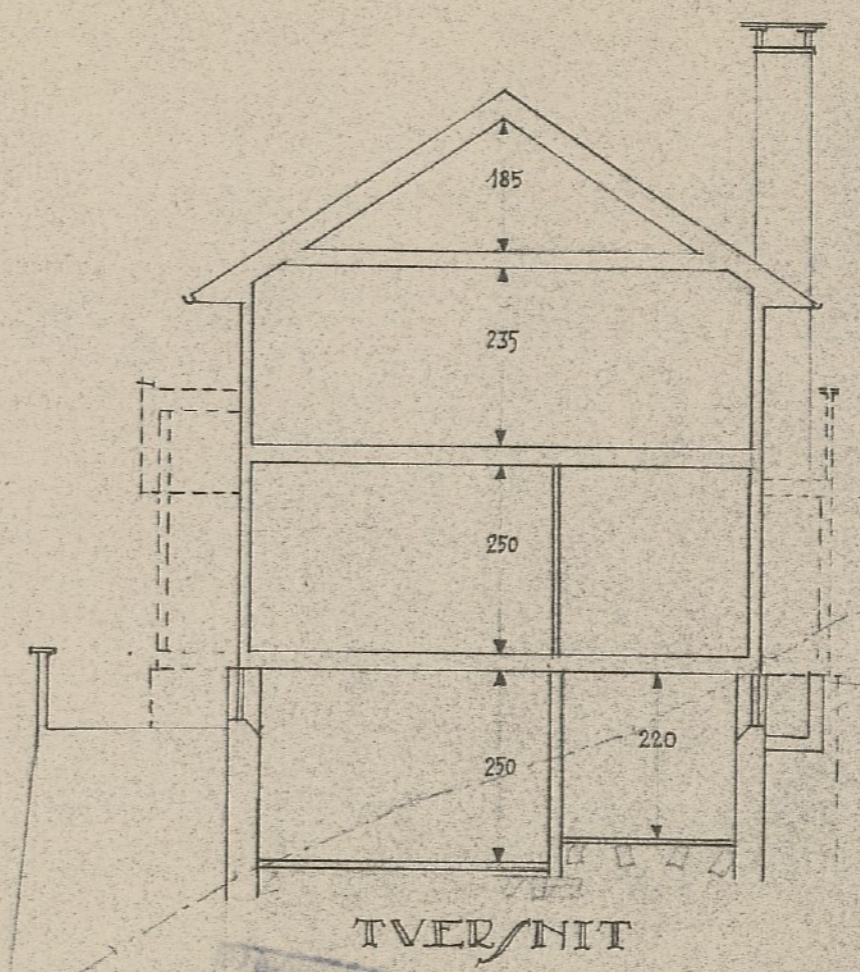
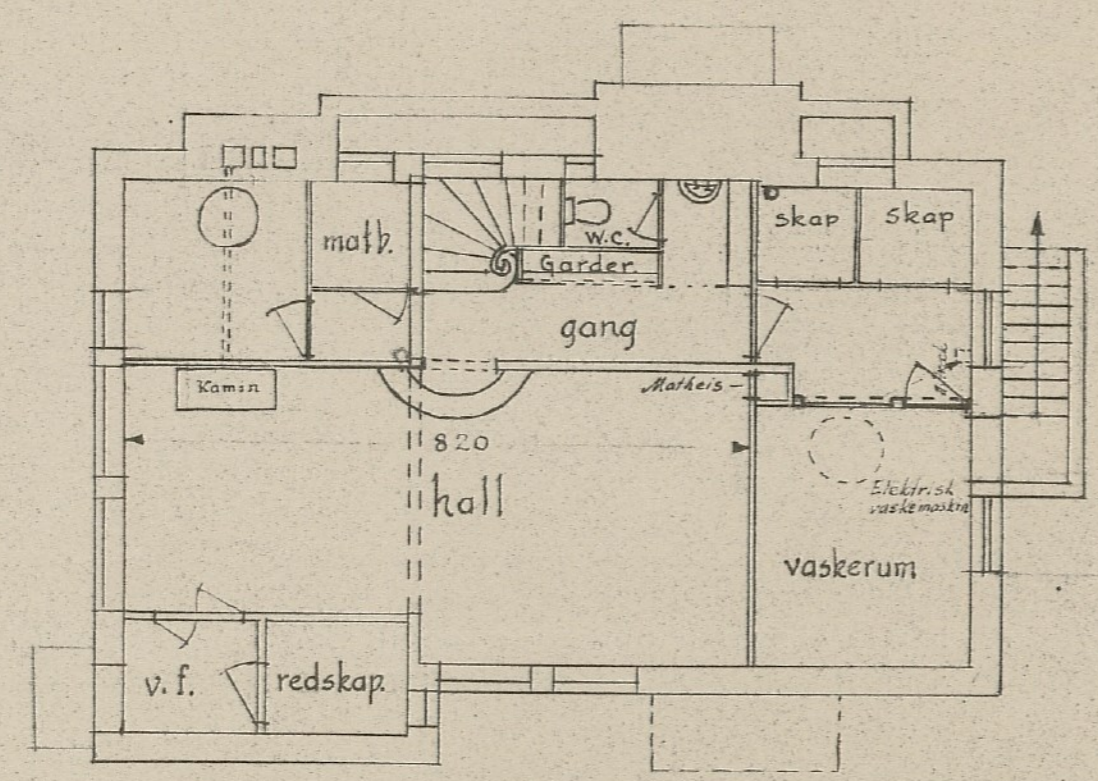
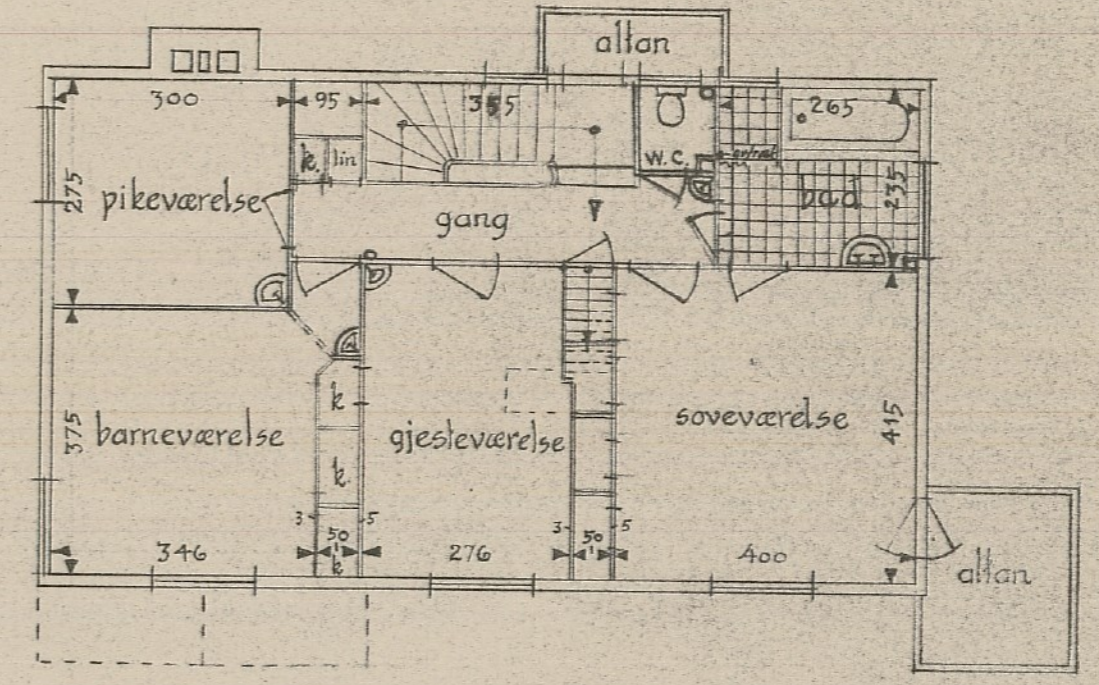
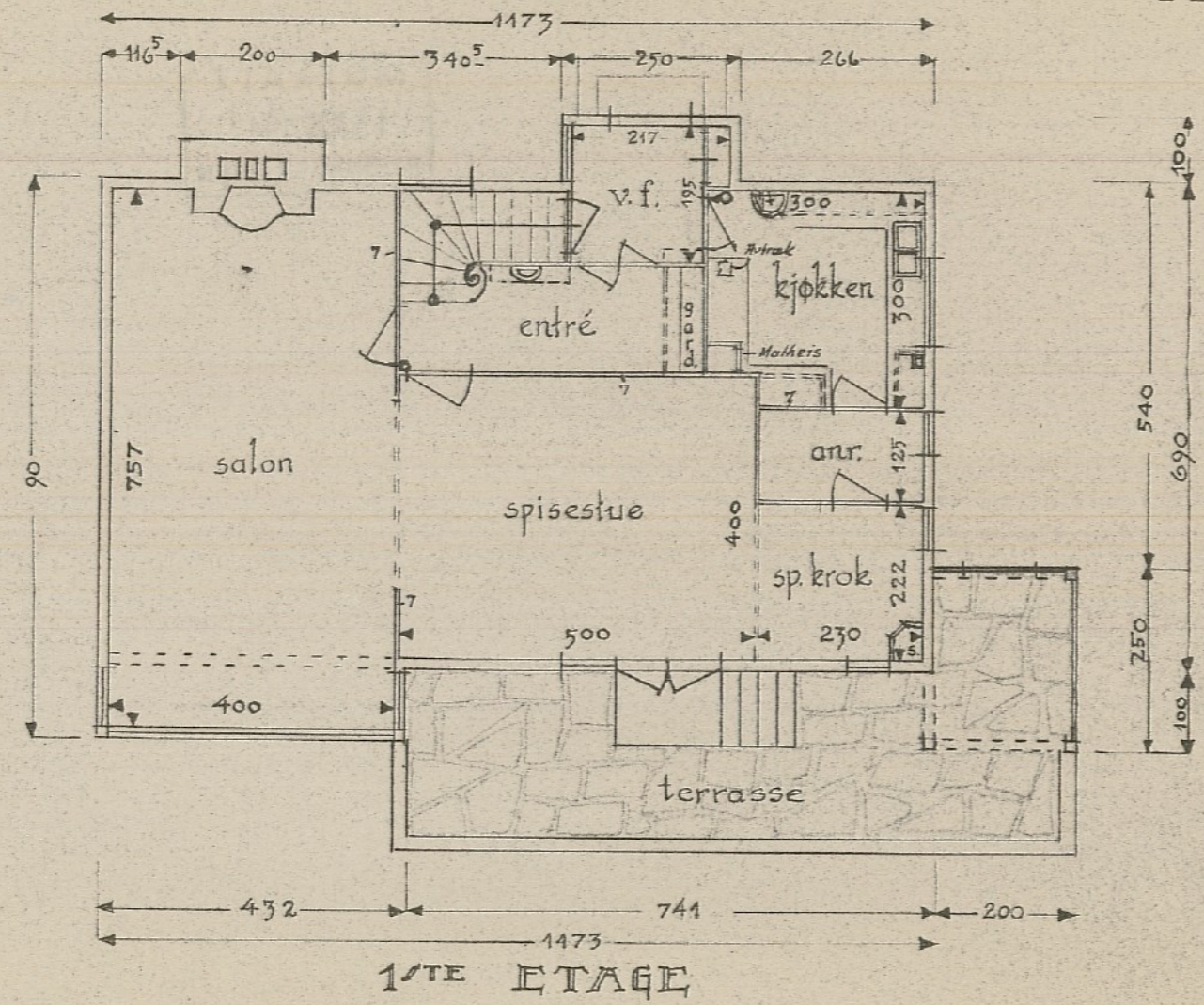


ØST

Bergen i december 1935
 O. Lohr
 ark. N.H.

ENEBOLEIG FOR HERR DISPONENT IYAK IYAKSEN, KALVEDALVEI 26.

PLANER OG SNIT: 1: 100.

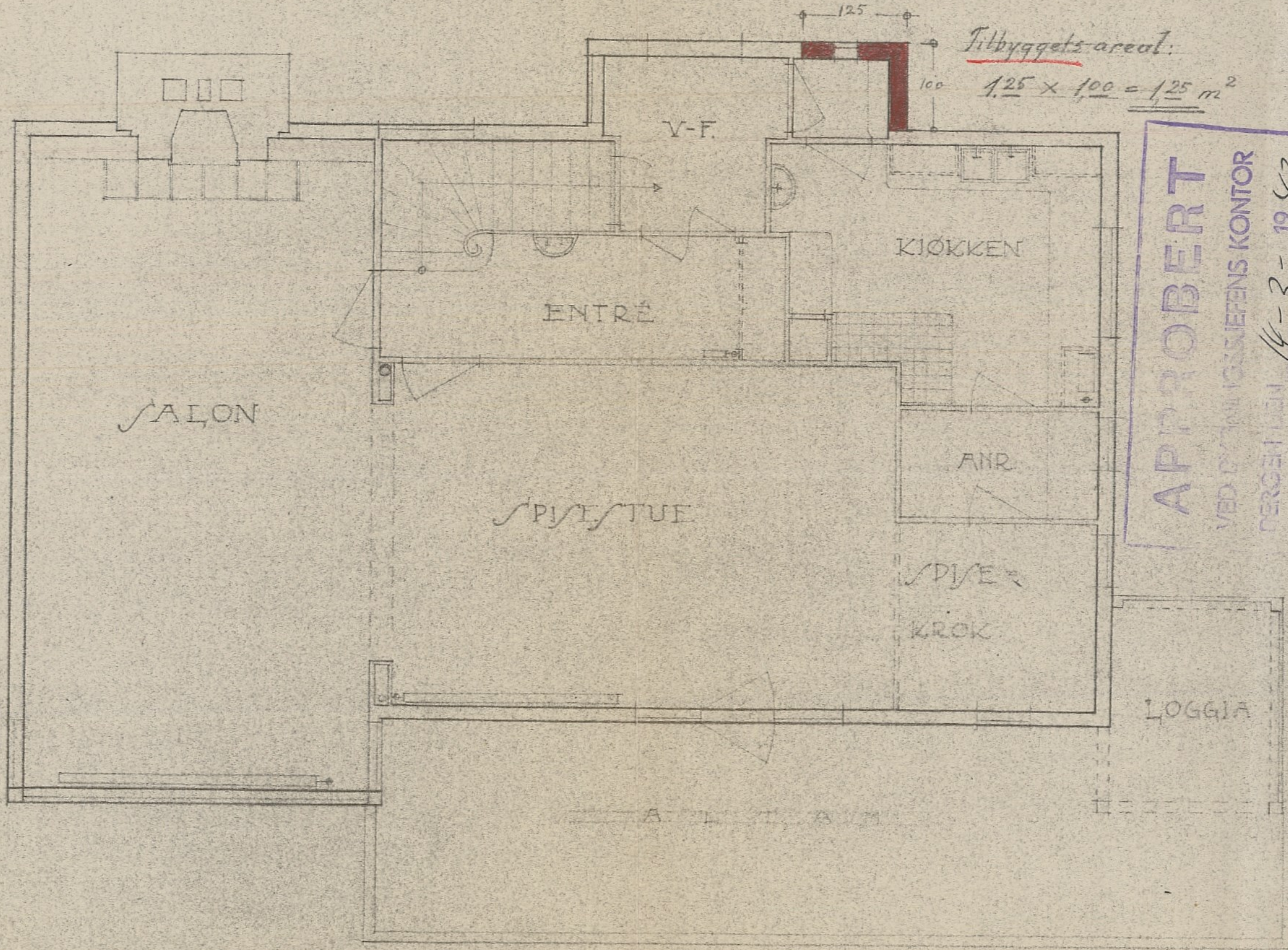


Bergen i december 1935.
 O. Rahm-Johannessen
 ark. 1320

ENEBOELIG FOR HERR DISPONENT ISAK ISAKSEN :

KALVEDAL Vei 24 (26 X)

Efter tilbygn. av vindfangget



plan av 1ste etage



M : 1/50.

Bergen 2 mars 1942

Olaf Johansen

ARK.
NTH.

APPROBERT
VED BYGNINGSJEFFENS KONTOR
PERGENTVEI 14-3-1942
ATTESTERES
W. B.

SYD

20

158,5

32,5

174

33

178

32,5

178

33

178

32,5

179

32,5

1083

bunn av basseng

VEST

85

20

10

158

ÖST


31,5

132,5

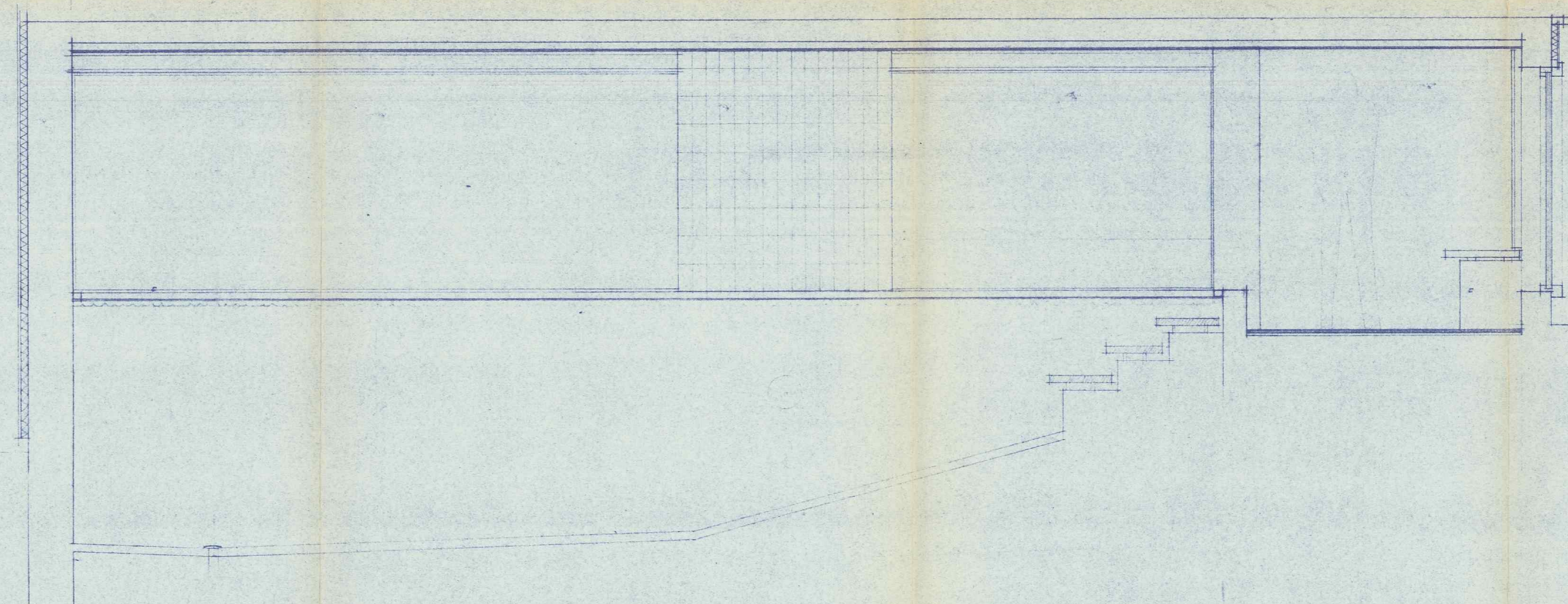
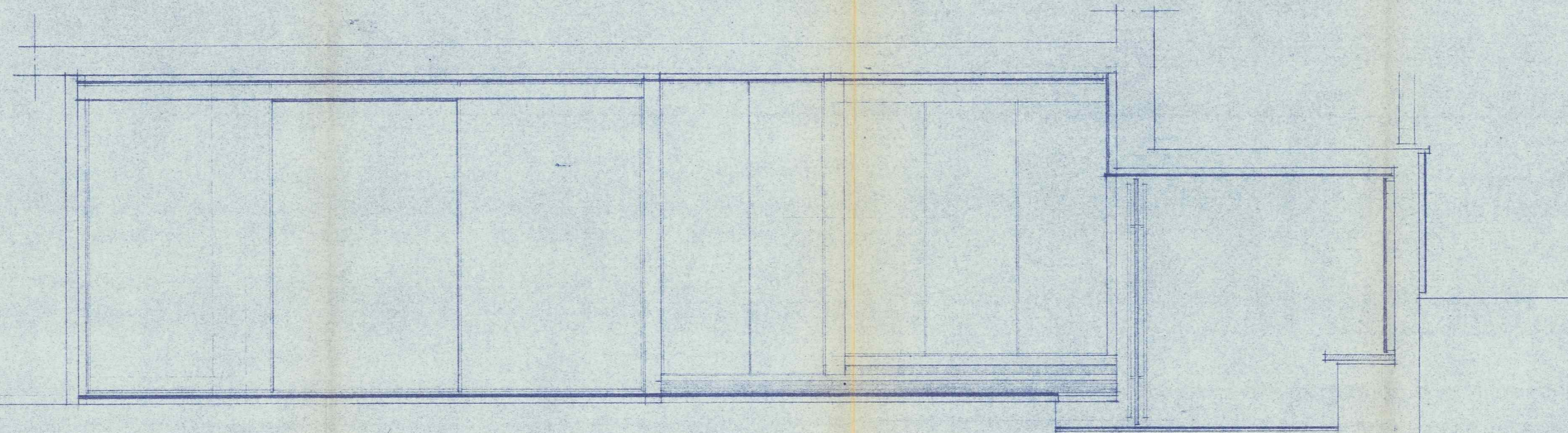
183,5

APPROBERT
 Ved bygningsjefens kontor
 på de i skriv av 29 APR. 1971 stille vilkår.
 Bergen den: 29 APR. 1971
 Attesteres:.....

J. N. R. MOTTATT
 01764 14.9.70
 BYGNINGSSJEFEN

Ant.p.pr.	Gjenstand/Emne	Pos.	Tegnings nr./kvalitet Material Kode nr.	Nett. vekt pr. prod.	Kvantum m-m ³	Mengde	L
Nos.p.pr.	Article/Blank	Pos.	Drwg. No./Material Material Code No.	Net-weight pr. prod.	Quantity m-m ³	Quantity	nr.
Gjeldende lov beskytter Sverre Munck A/S' eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.							
Forandring - Revised			Dato	Sign.	Project: FJELLVEIEN nr. 131.	Målestokk: 1 : 20 Scale	Tegnet Sjekkset: Avd.af.f.z.
Detail: DEL AV FASADER: Syd, Vest og Øst.						Husk!	Gjg: Stanse: Kopimål:
							Erstattet for:
Erstattet av:							

119 30 5
 149



DIR OSKAR MUNCK
FJELLY NR 131

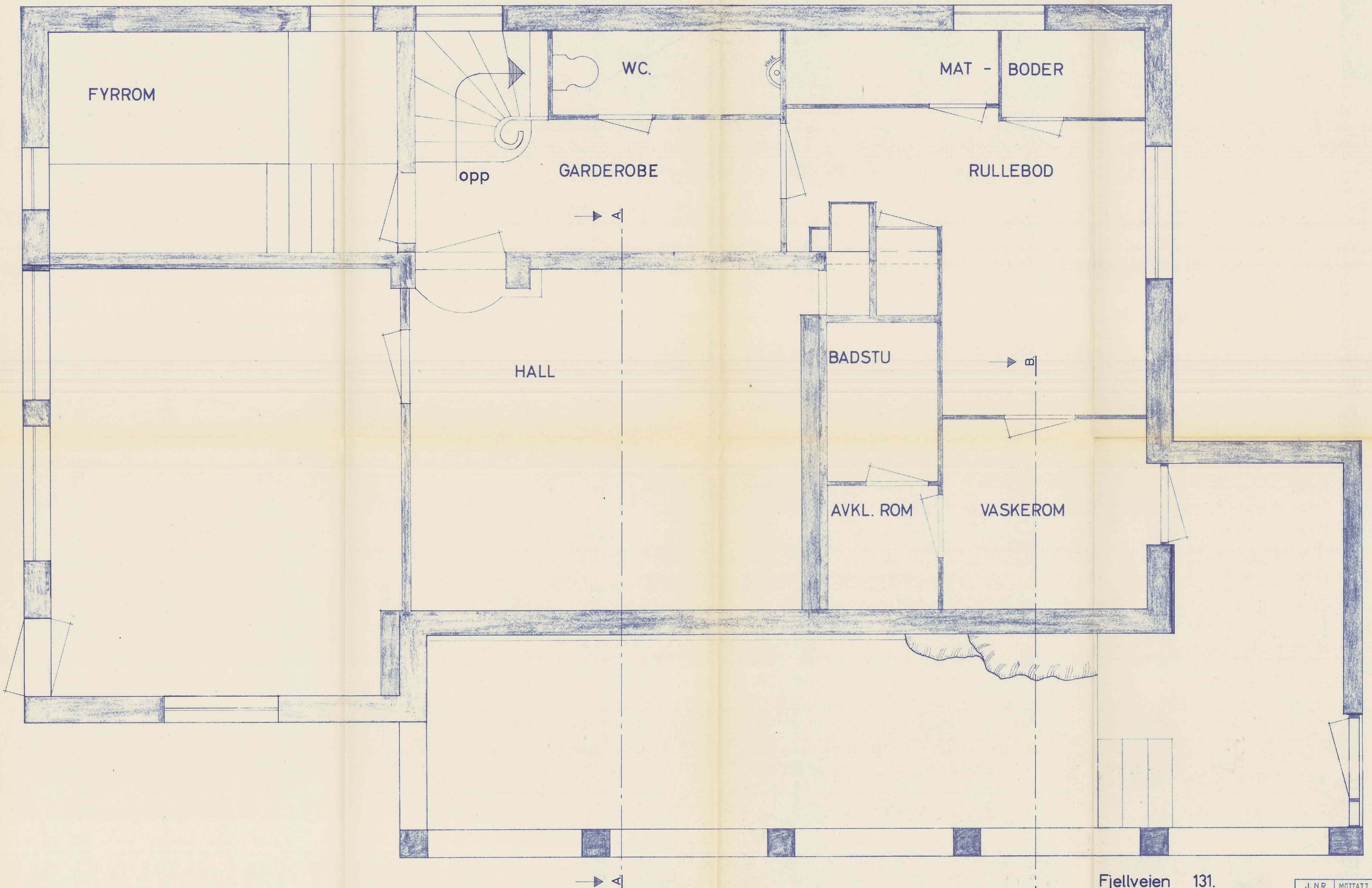
MÅL 1:20

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på de i skriv av 29 APR. 1971 tilte vilkår.
Bergen den: 29 APR. 1971
Attesteres:.....

J. N.R. MOTTATT
01764 | 14.9.70
BYGNINGSSJEFEN

ARKITEKT MNAL
GEIR GRUNG
NOBELS GT 43 OSLO 2
TELEFON (02) 56 79 66

02



Fjellveien 131.
 Direktör Oskar Munck
 Kjellerplan M-1:20

J. N.R.	MOTTATT
01764	14.9.70
BYGNINGSSJEFEN	

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
22 MARS 1990
S.nr.: 90 9118



BYGGEMELDING

PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131

23.02.90



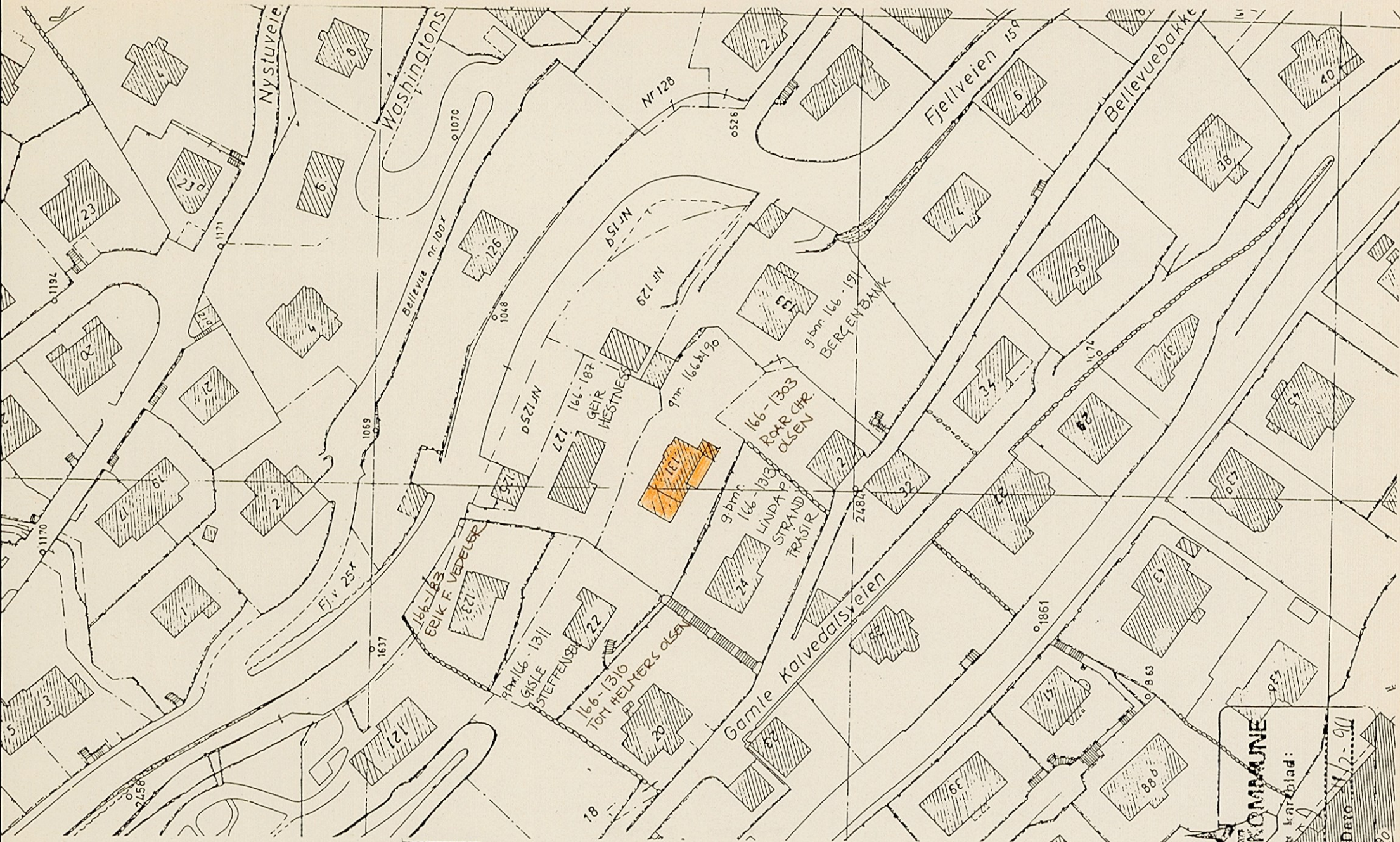
Kari Fosslund siv.ark.MNAL

Fortunen 1, N-5013 BERGEN

Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88

Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekter



BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131

23.02.90



situasjonsplan
M 1:1000

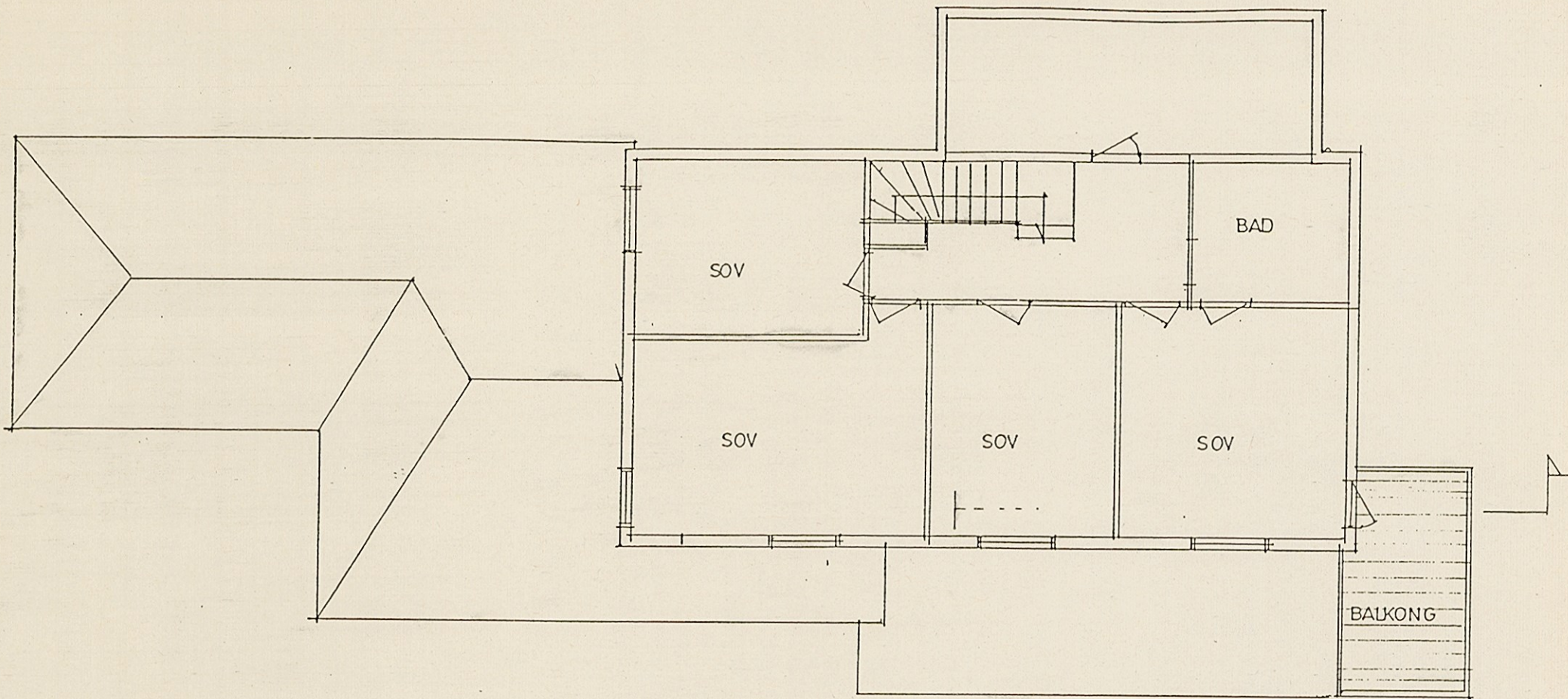


Kari Fosslund ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekt

KOMMUNE
Kartblad:
Dato: 11.2.90



BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131

23.02.90



eksisterende plan 2.etg.
M 1:100

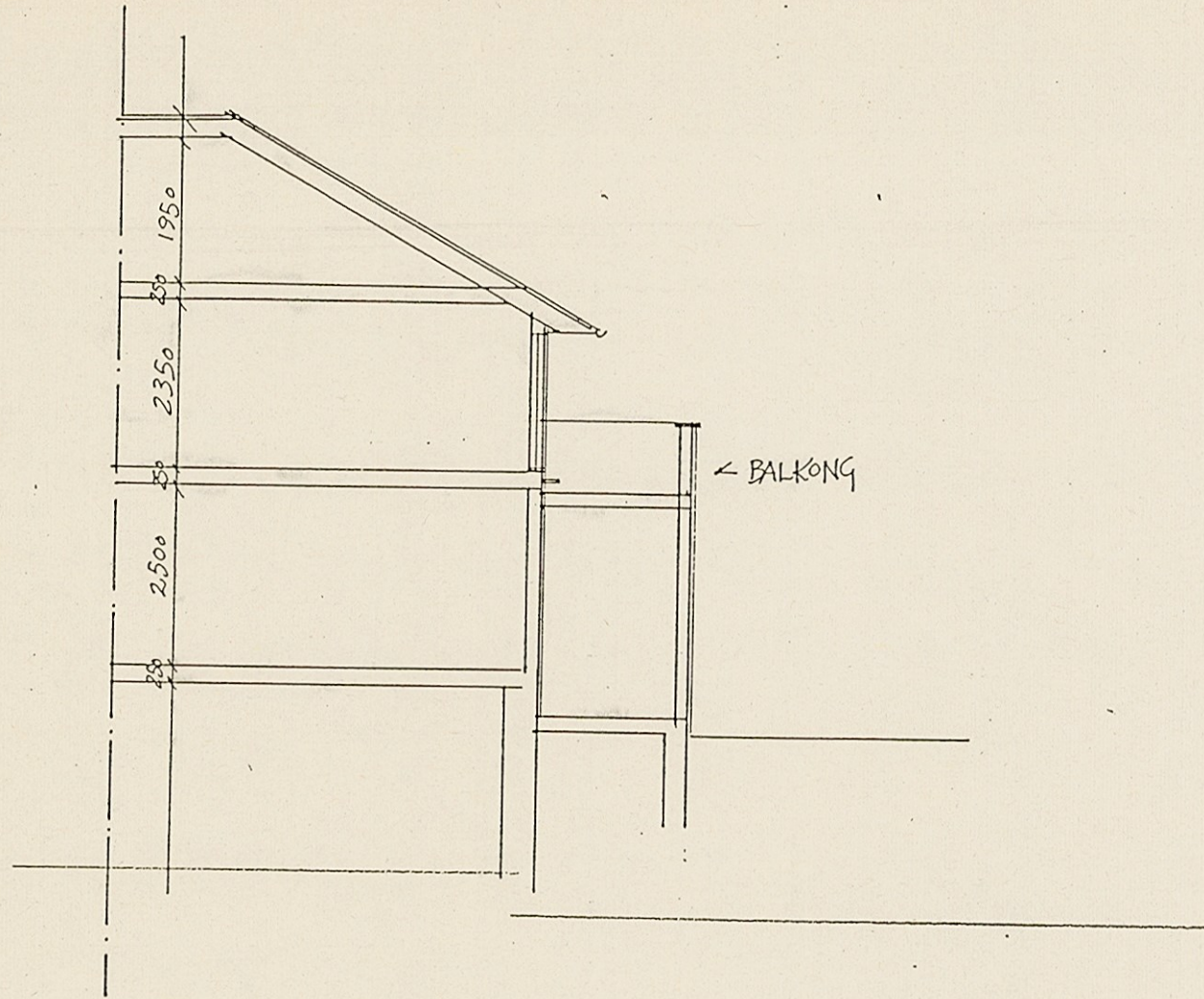
Kari Fossland ark.MNAL

Fortunen 1, N-5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekter

tegninger:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| - situasjonsplan | 1:500 |
| - eksist. plan | 1:100 |
| - plan | " |
| - eksist. snitt | " |
| - snitt | " |
| - eksist. fasader øst/ vest | " |
| - fasader øst/vest | " |
| - eksist fasade nord | " |
| - fasade nord | " |
| - eksist. fasade syd | " |
| - fasade syd | " |



BYGGEMELDING
 PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131
 23.02.90

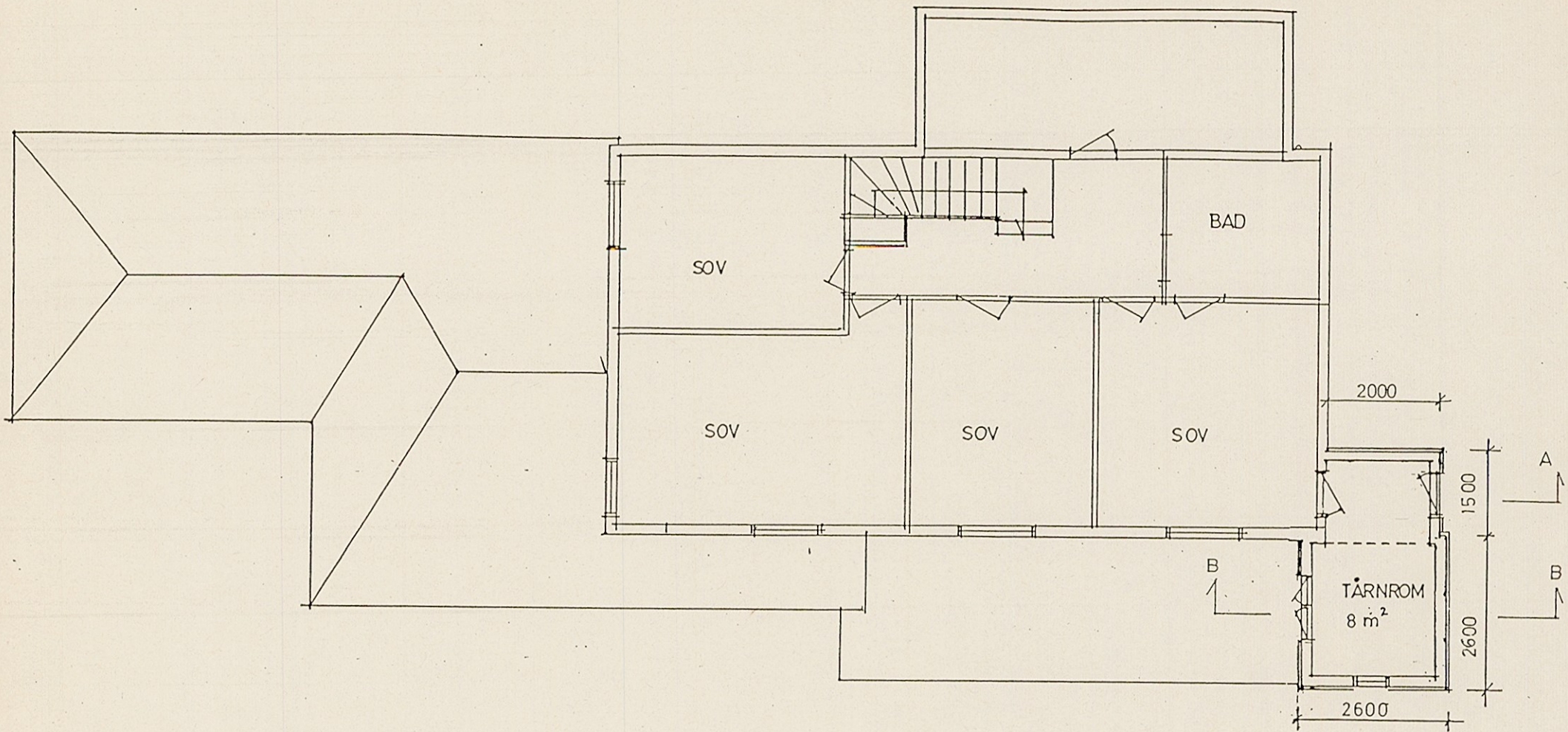


eksisterende snitt
 M 1:100

Kari Fosslund ark.MVAL

Fortunen 1, N-5013 BERGEN
 Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
 Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
 arkitekter



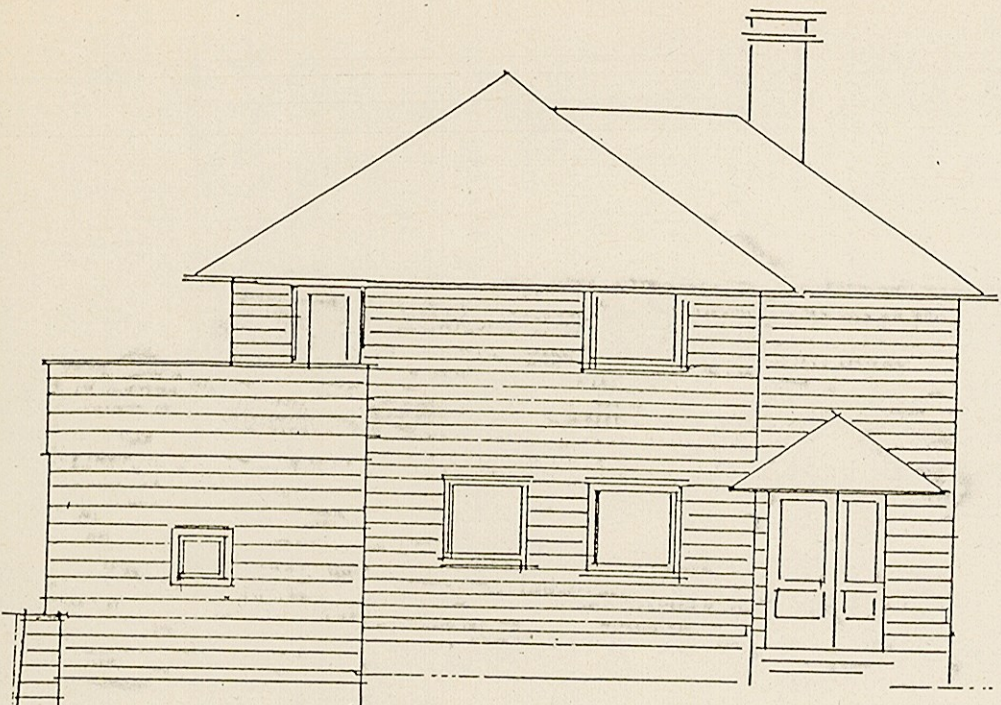
BYGGEMELDING
 PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131
 23.02.90



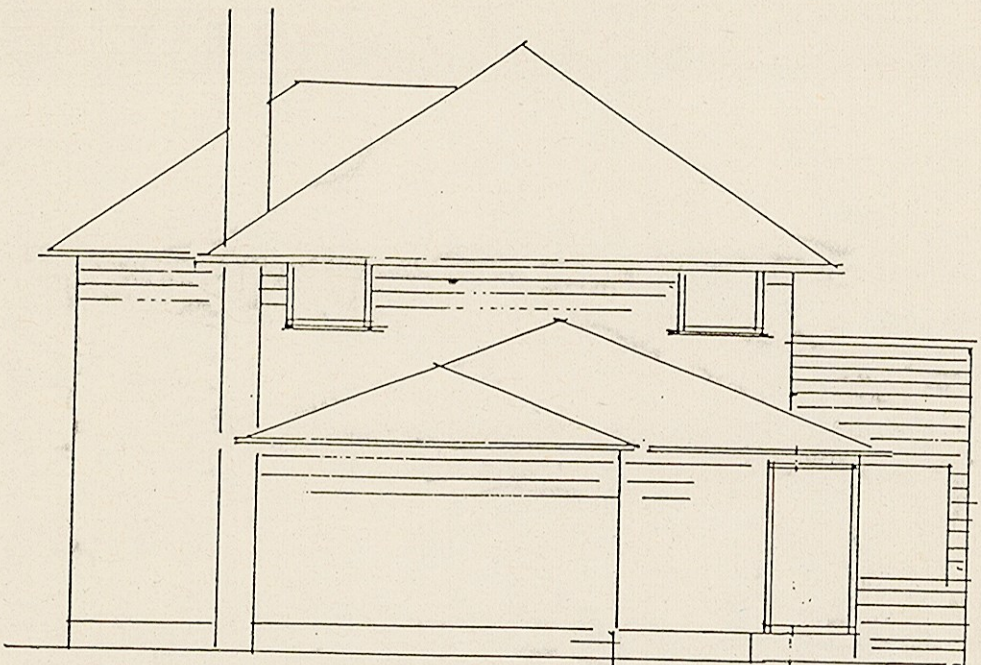
plan 2.etg
 M 1:100

Kari Fosslund ark.MNAL
 Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
 Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
 Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
 arkitekter



FASADE ÖST



FASADE VEST

BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131
23.02.90

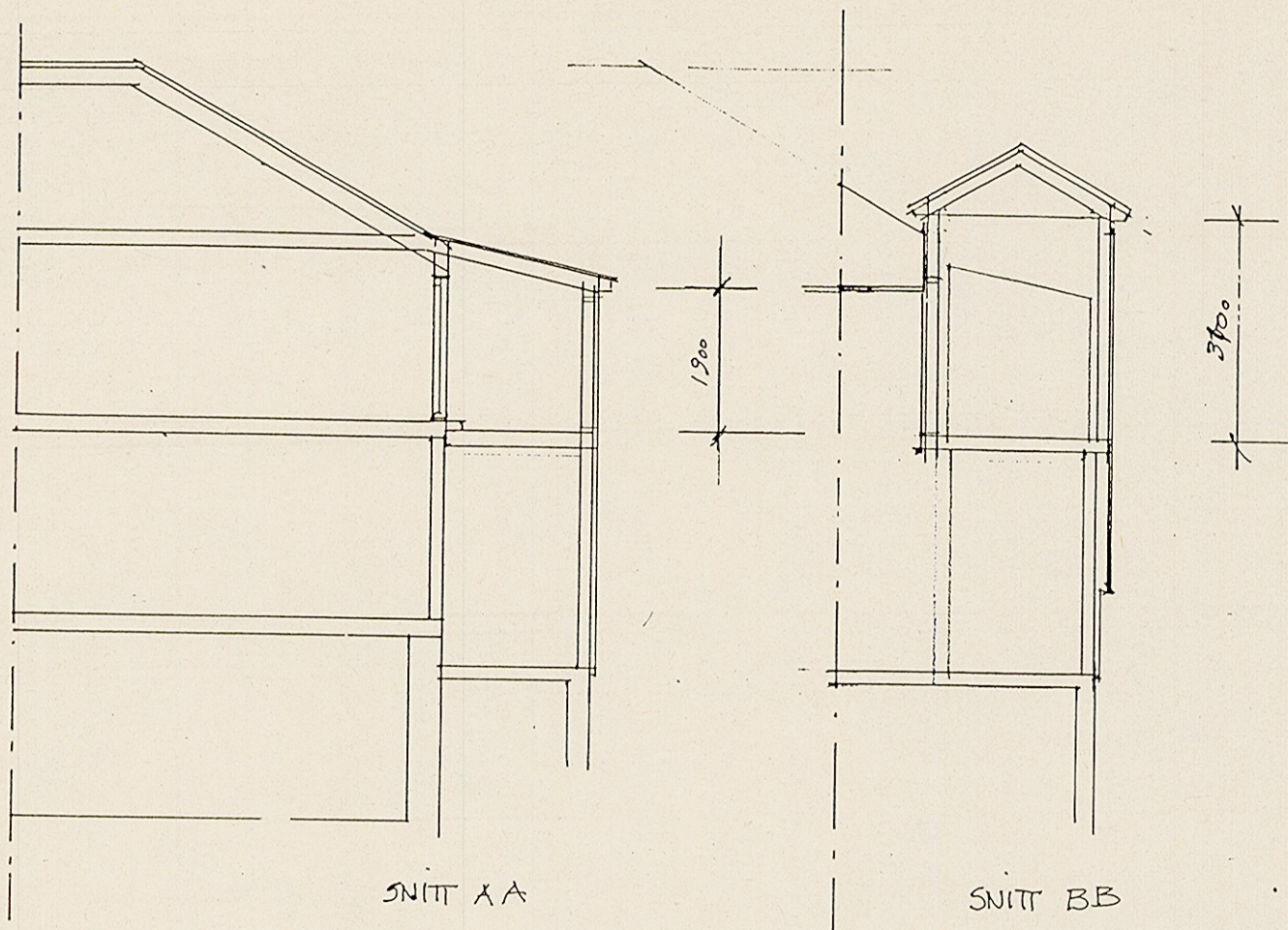


eksisterende fasåder
M 1:100

Kari Fossland ark.MNAL

Fortunen 1, N.-5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekter



BYGGEMELDING
 PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131
 23.02.90

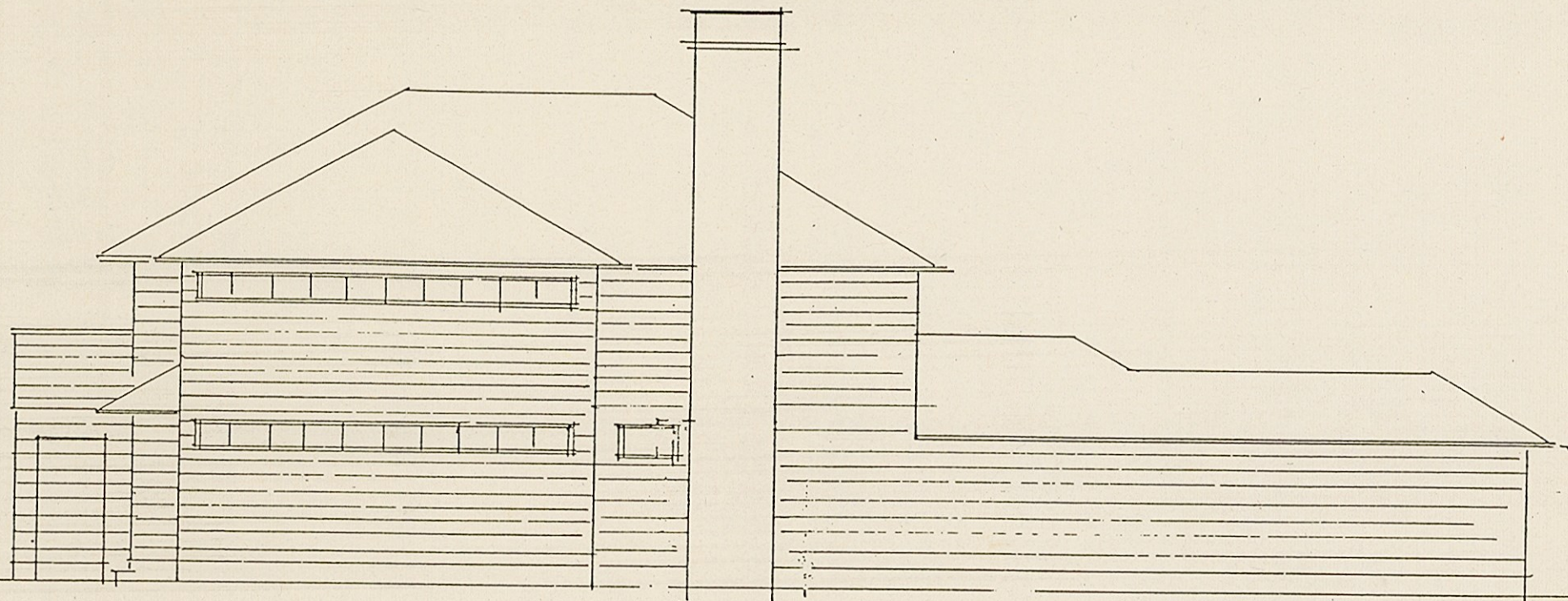


snitt
 M 1:100

Kari Fosslund ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
 Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
 Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
 arkitekt er



FASADE NORD

BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131

23.02.90

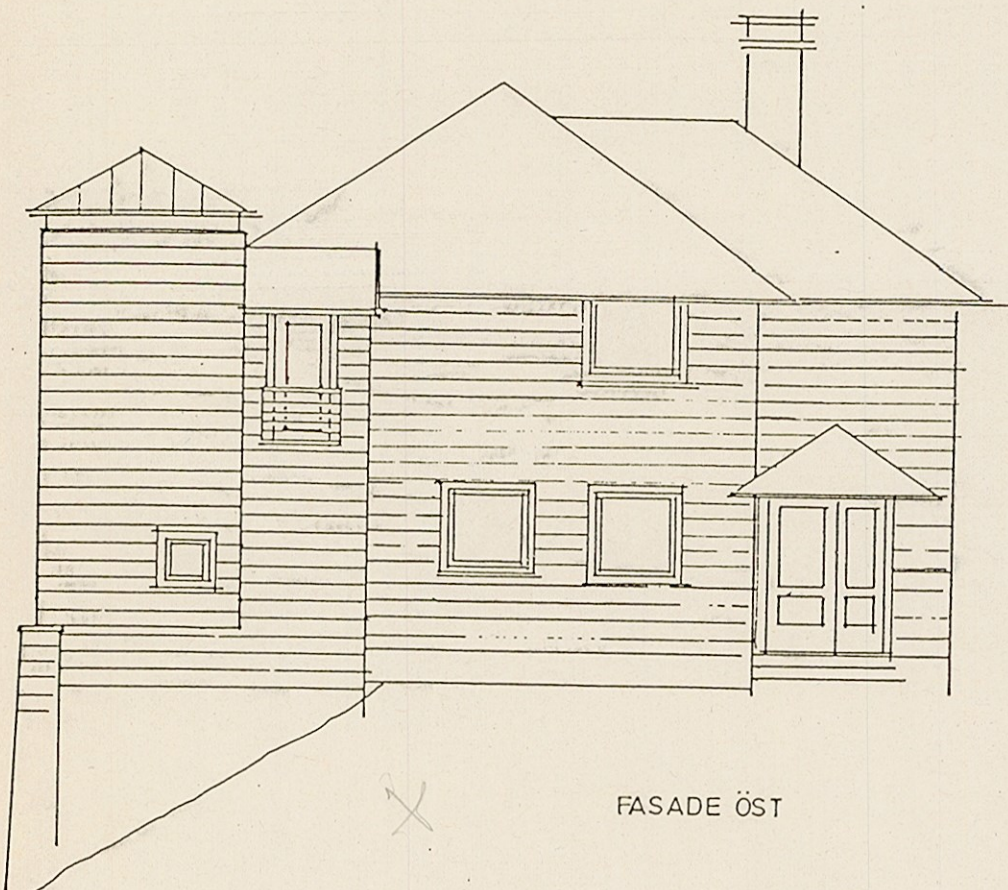


eksisterende fasade
M 1:100

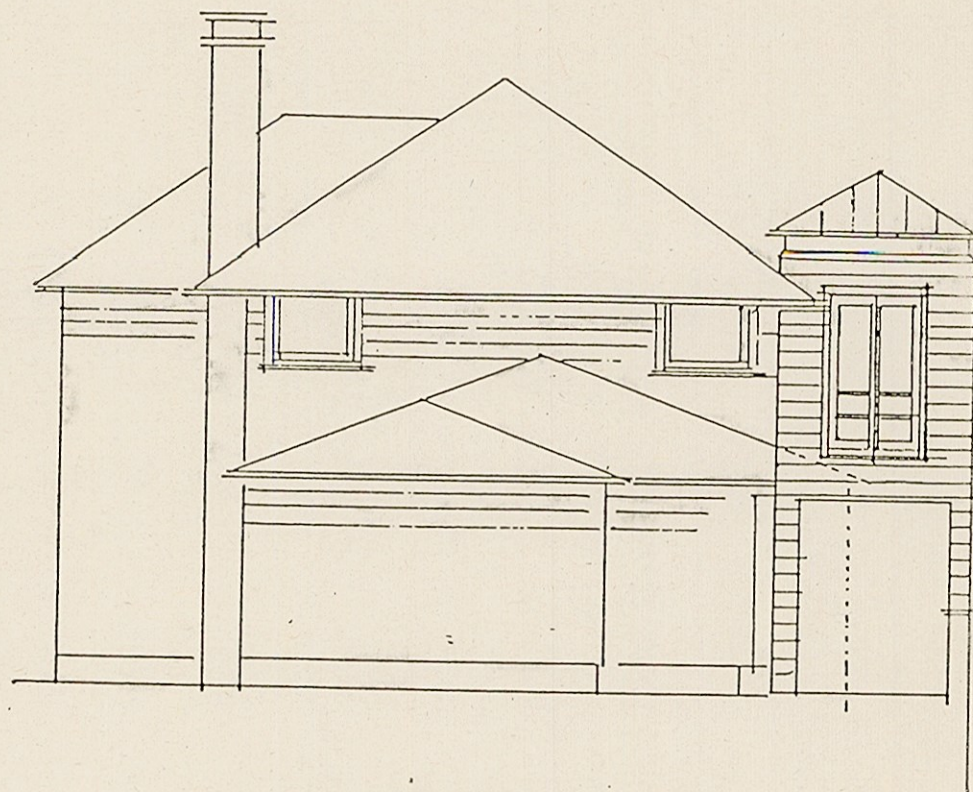
Kari Fosslund ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekter



FASADE ÖST



FASADE VEST

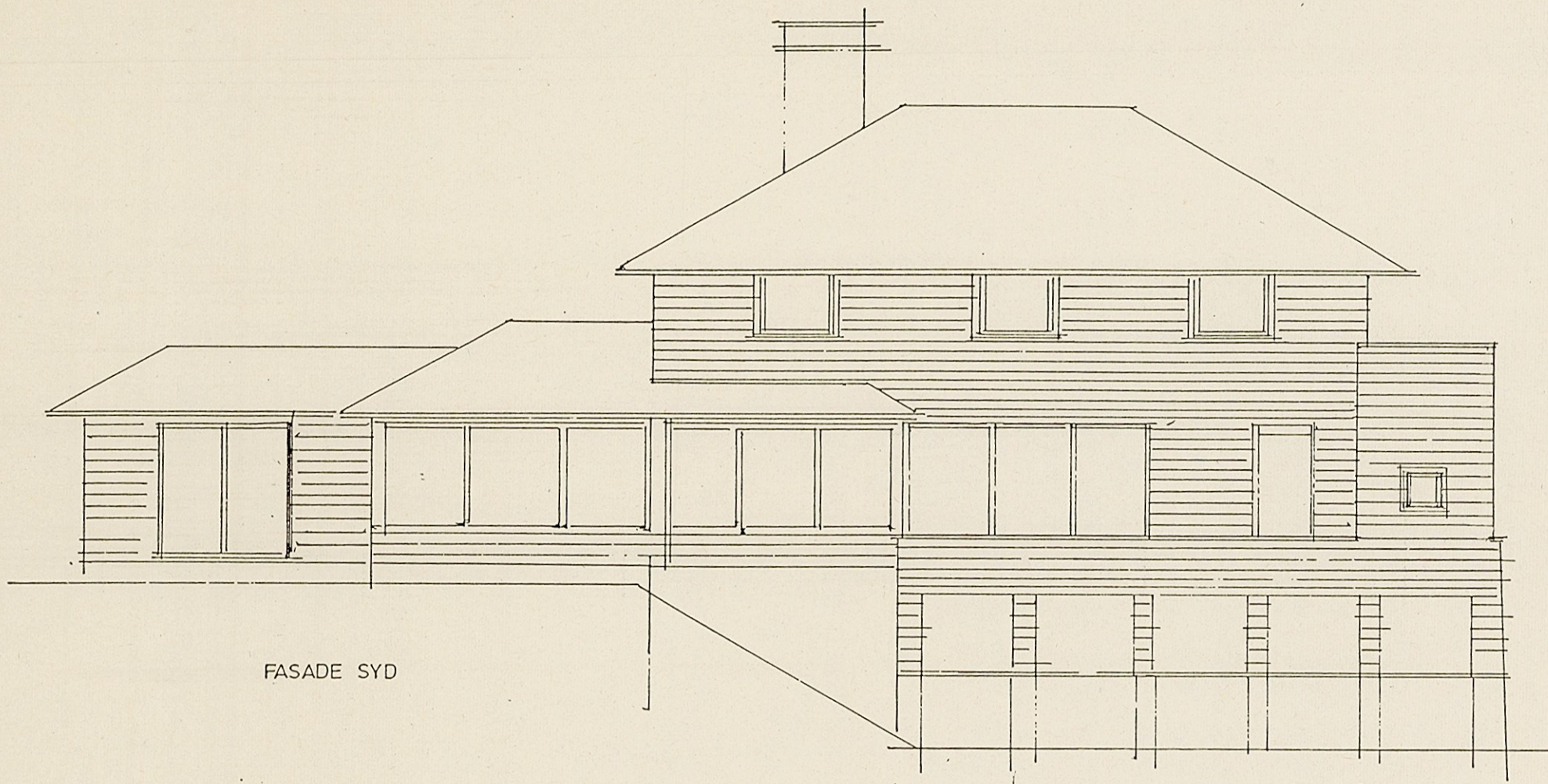
BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131
23.02.90



fasader
M 1:100

Kari Fossland ark.MNAL
Fortunen 1, N-5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitektor



FASADE SYD

BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131

23.02.90

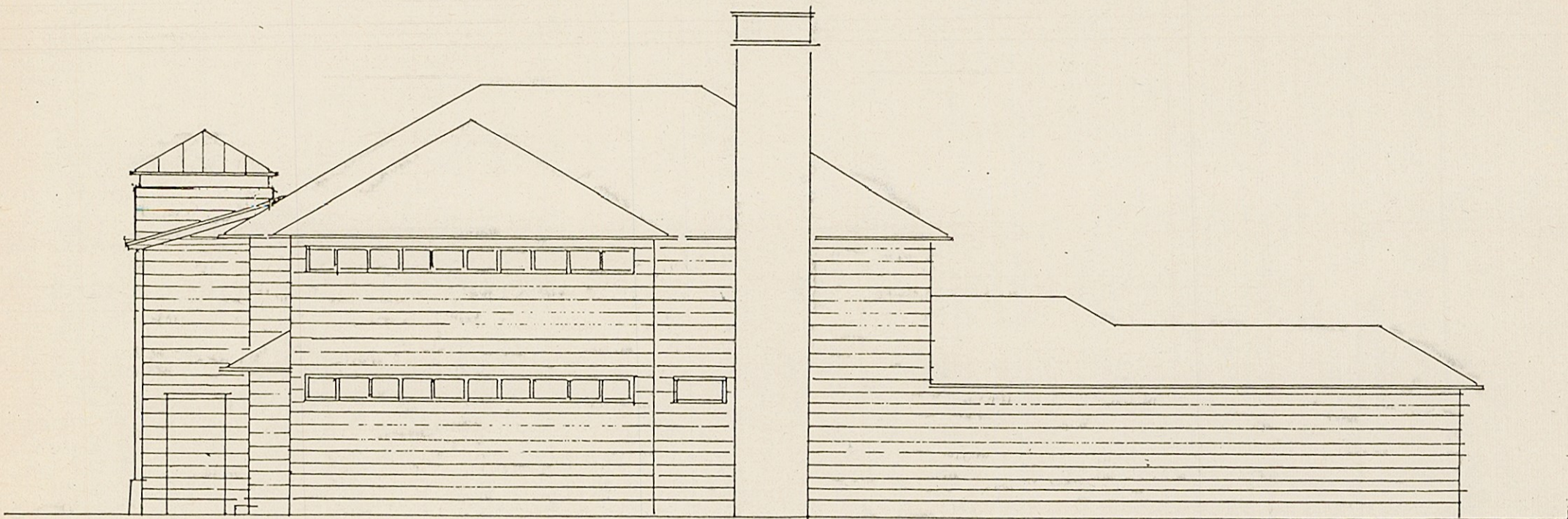


eksisterende fasade
M 1:100

Kari Fossländ ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitekt



FASADE NORD

BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131
23.02.90

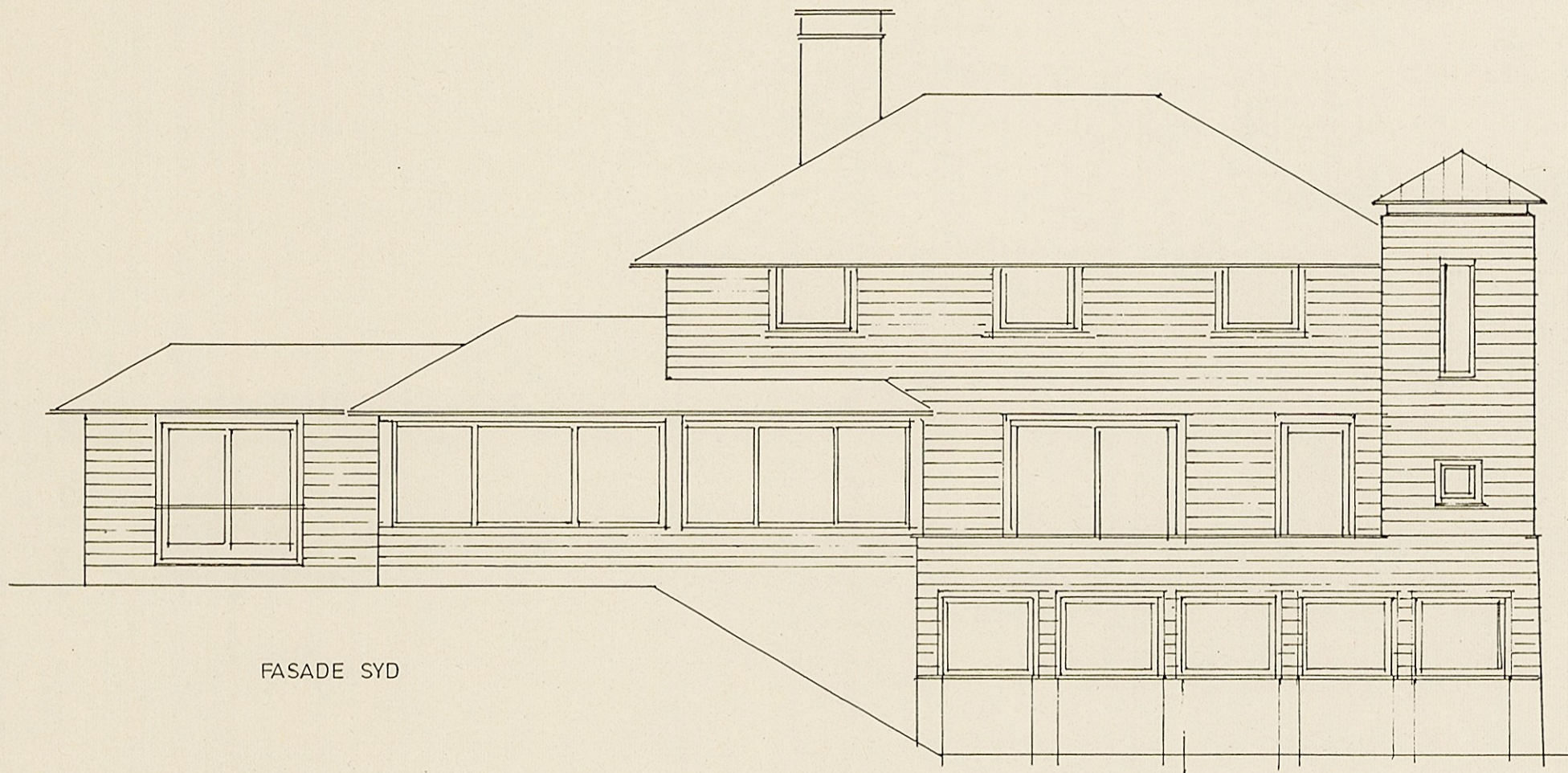


fasade
M 1:100

Kari Fosslund ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitektar



FASADE SYD

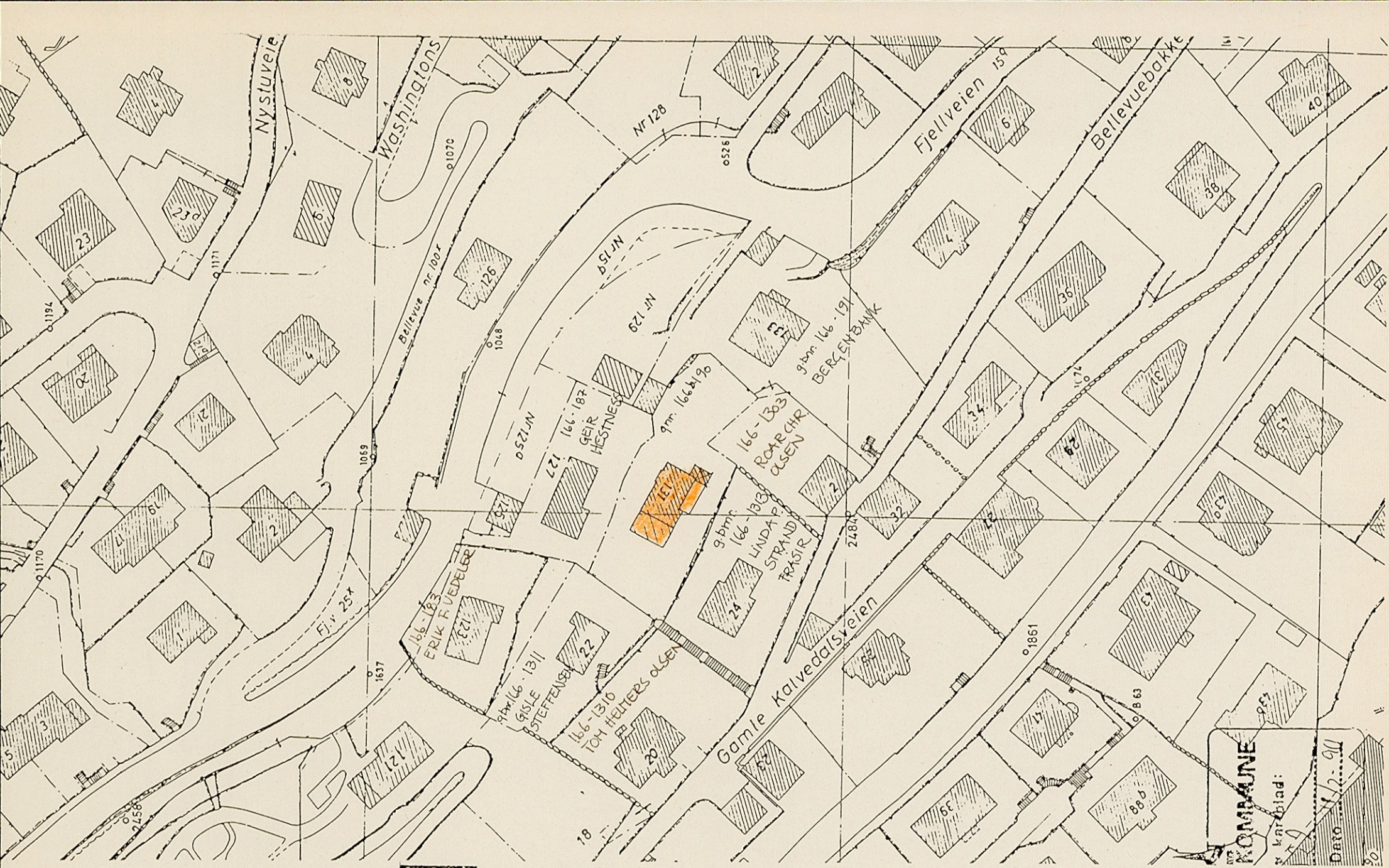
BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN. 131
23.02.90



fasade
M 1:100

Kari Fosslund ark.MNAL
Fortunen 1, N-5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45

FORTUNEN
arkitektor



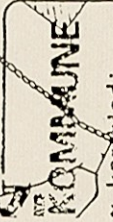
BYGGEMELDING
 PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131
 23.02.90



situasjonsplan
 M 1:1000



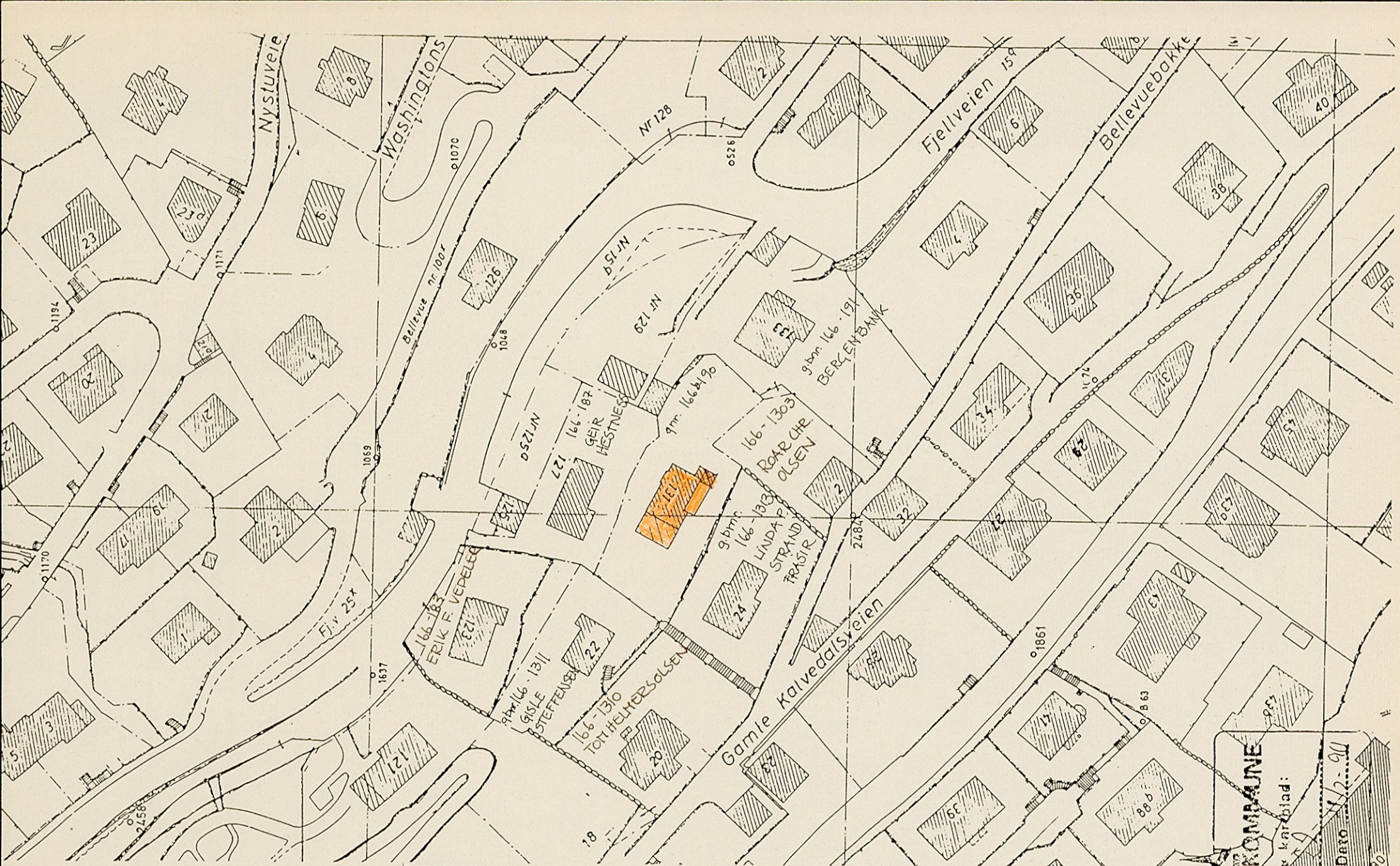
Kari Fosslund ark.MNAL
 Fortunen 1, H - 5013 BERGEN
 Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
 Telefax 05-23 25 45



 KOMPAJNE
 arkitektblad:
 Dato: 11.2.90

FORTUNEN

arkitektur



BYGGEMELDING
PÅBYGG BALKONG, FJELLVN.131

23.02.90

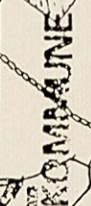


situasjonsplan
M 1:1000



Kari Fosslund ark.MNAL

Fortunen 1, N - 5013 BERGEN
Telefon 05-31 70 04 / 32 73 88
Telefax 05-23 25 45



KOMPANE

K kartblad:

Dato: 12. 90

FORTUNEN
arkitekt