

# Tilstandsrapport

📍 Godviksvingene 117, 5179 GODVIK

📖 BERGEN kommune

# gnr. 139, bnr. 127

Areal (BRA): Enebolig 272 m<sup>2</sup>, Garasje 22 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.02.2024

Rapportdato: 07.03.2024

Oppdragsnr.: 20334-1676

Referansenummer: VW2961

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



# 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

## Takstobjektet:

Boligen framstår som enebolig over tre plan med to leilighet.  
Lovligheter rund leilighetene er ikke kontrollert.  
Sør-østvendt terrasse på 12,2 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.  
Nord-vestvendt terrasse på 16,0 m<sup>2</sup> med utgang fra entré leil 1/2.etg.  
Sør-østvendt altan på 30,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Sør-vestvendt altan på 35,1 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og sov.  
Sør-vestvendt altan på 3,4 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue hoveddel.  
Frittliggende garasje på 22,3 m<sup>2</sup>.  
To utvendige boder på 18,7 m<sup>2</sup>, 9,8 m<sup>2</sup>.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1958

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

## Taktekking:

Taksperrer er tekkt med sutak, lekter og betongtakstein.

## Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

## Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

## Takkonstruksjon:

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.  
Isolerglass i trekarmen.  
- Fire takvinduer i 2.etg.

## Dører:

Ytterdør leilighet u.etg: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.  
Ytterdør u.etg. hoveddel: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.  
Altandører 1.etg. hoveddel: Hvite dørblad med felt av isolerglass.  
Altandører 2.etg. hoveddel: Dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør 1.etg. leilighet: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.

## Terrasse:

Sør-østvendt terrasse på 12,2 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.

## Altan:

Sør-østvendt altan på 30,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Sør-vestvendt altan på 35,1 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og sov.

Nord-vestvendt terrasse på 16,0 m<sup>2</sup> med utgang fra entré leil 1/2.etg.

Sør-vestvendt altan på 3,4 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue hoveddel.

## INNVENDIG

### Rom leilighet u.etg:

- Entré: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom u.etg. hoveddel:

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, mdf panel, tapet og malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, tape på vegger og takplater i himling.

## Rom 1.etg. hoveddel:

- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

## Rom 2.etg. hoveddel:

- Gang: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Loftstue: Vinylbelegg på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.
- Sov: Vinylbelegg på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.

## Rom 1.etg. leilighet:

- Entré: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og takplater i himling.
- Trappegang: Teppe på gulv, malt platekledning, panel og mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

## Rom 2.etg. leilighet:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning, malt strie og panel på vegger, malt platekledning og panel i himling.
- Loftstue: Parkett på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.

## Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Radon:

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

## Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Klebersteinsovn i stue hoveddel.

Sotluke i gang leilighet u.etg.

Feieluke i gang leilighet 2.etg.

## Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Innvendige trapper:

Furutrapp med åpne trinn.

Lakkete overflater i trinn.

## Innvendige dører:

Formpressete dørbblad og furu fyllingsdører.

- Dør med glassfelt mellom entré-stue leilighet u.etg, entré-gang u.etg. hoveddel, gang-stue 1.etg. hoveddel,

[Gå til side](#)

## VÅTROM

### Bad 1.etg: (hoveddel)

Areal: 8,8 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Sluker av plast.

### Bad u.etg: (hoveddel)

Areal: 2,9 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

Avtrekkventil i kasse.

Sluk av plast.

### Bad u.etg (leilighet):

Areal: 4,5 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger, og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i himling.

Sluk av støpejern.

### Bad 1.etg (leilighet)

Areal: 4,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett

og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i vegg.

Opplyst antatt sluk av støpejern.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg: (Hoveddel)

Areal: 14,1 m<sup>2</sup>.

Laminat på gulv,

tapet på vegger og takplater i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum,

ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Mikrobølgeovn.

- Kjøleskap/ frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etg: (leilighet)

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>.

Vinylbelegg på gulv,

malt plateledning på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate,

stål vaskeum og ventilator.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg: (leilighet)

Areal: 4,2 m<sup>2</sup>.

Vinylbelegg på gulv, panel på vegger

og takplater i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate,

stål vaskeum og ventilator.

Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran i bod u.etg. hoveddel og utvendig på plen.

Ventilasjon:

Opplyst at boligen har balansert

ventilasjon, foruten på sov 2 1.etg.

hoveddel og i leilighet u.etg.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i bod

u.etg. hoveddel.

Volum: 198 liter. Produsert: 2002.

Varmtvannsbereder i gang.

Volum: 200 liter.

Sentralstøvsuger med motor i

bod u.etg. hoveddel.

Elektriske forhold:

Sikringsskap i entré leilighet u.etg.

Inneholder: Automatsikringer,

strømmålere og jordfeilbryter.

Hovedsikringer av skrusikringer.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 2 stk.

10 ampere: 4 stk.

Sikringsskap i gang u.etg.

Inneholder: Automatsikringer,

hovedbryter og jordfeilbryter.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

16 ampere: 14 stk.

13 ampere: 1 stk.

10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i alle rom i nytt tilbygg med unntak av bod og loftetasje.

Begge bad i andre etasje samt stue og gang i kjellerleilighet.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

## Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Leilighet u.etg.	52	0	0	52
U.etg. hoveddel.	43	0	0	43
1.etg. hoveddel	102	0	0	102
2.etg. hoveddel.	31	0	0	31
1.etg. leilighet.	15	0	0	15
2.etg. leilighet.	29	0	0	29
<b>Sum</b>	<b>272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>272</b>			
Garasje				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etg.	0	22	0	22
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>22</b>			

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

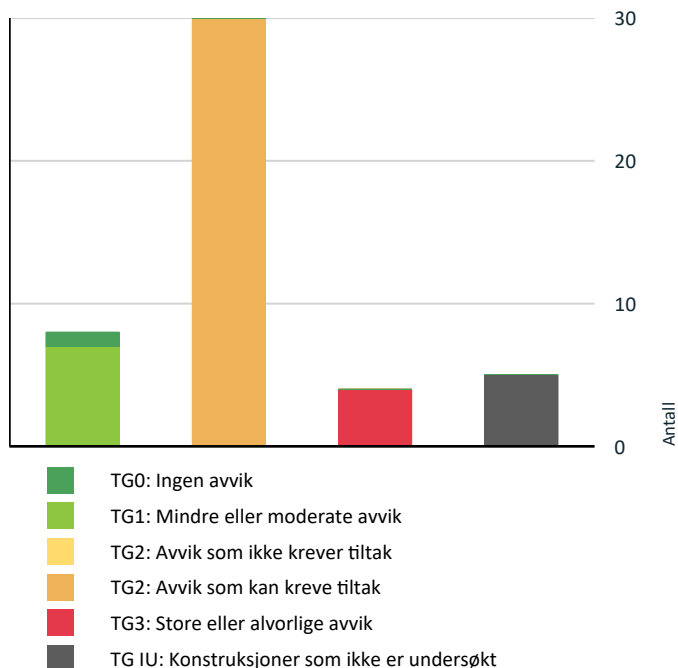
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I u.etg. leilighet er det på tegning trapp i gang til etg. over, denne er tatt vekk.
- I u.etg. leilighet er stue opplyst som kjellerstue, soverom, gang, bad og kjøkken har ikke benevnelse på tegning.
- Det er lite vindu på soverom u.etg. leilighet.
- I u.etg. hoveddel er soverom merket som hobbyrom på tegning.
- Det er lite lysinslipp på soverom u.etg. hoveddel da det er oppført bod på utsiden.
- I 1.etg. er ikke vegg mellom leilighet og hoveddel merket.
- I 1.etg. leilighet er bad merket som vaskerom på tegning. Rom brukt som kjøkken er umerket på tegning.
- I 2.etg. hoveddel er soverom merket som arbeidsrom på tegning.
- I 2.etg. leilighet er soverom og loftstue merket som soverom på tegning, gang og soverom har annen utforming på tegning.



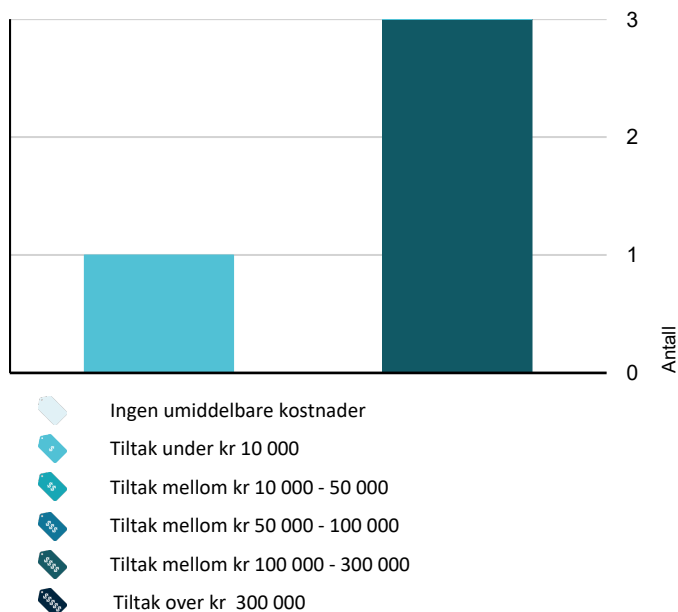
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg. hoveddel > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet u.etg. > Bad. > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. hoveddel. > Bad > Generell [Gå til side](#)

































#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.etg. hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet u.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	 Kjøkken > 1.etg. leilighet. > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > U.etg. hoveddel. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	 Kjøkken > Leilighet u.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
<b>! TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>	 Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>	 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>	 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet u.etg. <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>	 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>	 Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Altan 1.etg. hoveddel. <a href="#">Gå til side</a>	 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Altan 1.etg. hoveddel. <a href="#">Gå til side</a>	
 Utvendig > Altan 2.etg. <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>	
 Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
 Våtrom > 1.etg. leilighet. > Bad. > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
 Kjøkken > 1.etg. leilighet. > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Opplyst fra selger

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt, vedlikehold på påregnes.

## Tilbygg / modernisering

Vedlikehold/utbedring utvendig fasade:	1989 Vedlikehold 1991 på «Gamlebygget»	
Modernisering vinduer:	Det meste oppgradert i 1989, med unntak av vinduer i underetasje på «gamlehuset» som er noe eldre. 6 ruter i karnapp mot syd i stue skiftet glass i 2019. Nye 3 lags vinduer mot vest i stue og loftstue skiftet i nov 2021.	
Modernisering bad/våtrom:	Bad hybler bakkant 2 etasje oppgradert i 2013. Bad hoved leilighet 1989.	
Modernisering kjøkken:	2011 i hovedleilighet	
Modernisering innvendige overflater:	Alt 1989. Gang 1 etasje/soverom 1 etasje hovedleilighet. Ca. 2018.	
Modernisering	Mesteparten av vannrør nye i 1989. VVB i hovedleilighet skiftet år 2000. VVB i kjellerleilighet skiftet ca. 2014.	
1989	Modernisering tak eller takrenner/nedløp:	Skiftet
1989	Utbedring av drenering:	Utbedret ved tilbygg på sørsiden av huset. (står på steinfylling)
1989	Tilbygg	Selger opplyser om tilbygg hoveddel.
1972	Tilbygg	Selger opplyser om tilbygg på baksiden.
1958	Bygget	Selger opplyser om byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.  
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Synlige lekter i en sløys, med begynnende råteskader.
- Ved befarings var to takstein sklidd ned.
- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Skvett plast ligger foran renne i sløys ved altan, her vil vann renne bak beslaget.  
Råte i kistebordet under.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
  - 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.
- Skvettplast ved sløys bør utbedres, bakomliggende konstruksjon kontrolleres.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
  - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Kledning går stedvis helt ned til terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing bør etableres.  
- Når kledning en gang skiftes, bør lufting utvides.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

## 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.

## TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer (1985, 1989, 1997 og 2021), (enkelte umerkede vinduer).  
- Seks glass byttet i eldre karm i ca. 2015.  
- Fire takvinduer i 2.etg.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
  - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
  - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Et vindu i stue hoveddel framstår punktert.  
- Fukt mellom karm og åpnings del på takvinduene.  
- Løs pakning på takvindu på soverom 2.etg. leilighet.  
- Vinduene på sov u.etg. hoveddel er skummet inn, mangler utvendig silikoner og beslag.  
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
  - Det må foretas lokal utbedring.
- Takvinduene har snarlig oppgraderingsbehov.  
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

## TG 2 Dører

Ytterdør leilighet u.etg: Teak dørblad med felt av cotswoldglass (1985).  
Ytterdør u.etg. hoveddel: Teak dørblad med felt av cotswoldglass (1988).  
Altandører 1.etg. hoveddel: Hvite dørblad med felt av isolerglass (1989 og 1996).  
Altandører 2.etg. hoveddel: Dørblad med felt av isolerglass (1989).  
Ytterdør 1.etg. leilighet: Teak dørblad med felt av cotswoldglass (eldre).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte trege dører.  
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.  
Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale justeringer anbefales.  
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må dørene byttes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Sør-østvendt terrasse på 12,2 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## ! TG 1 Terrasse fra lerilighet 1./2.etg.

Nord-vestvendt terrasse på 16,0 m<sup>2</sup> med utgang fra entré leil 1/2.etg.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## ! TG 2 Altan 1.etg. hoveddel.

Sør-vestvendt altan på 35,1 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og sov.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Altan 1.etg. hoveddel.

Sør-østvendt altan på 30,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord, aluminiumsprofiler og glassfelt.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,85 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Altan 2.etg.

Sør-vestvendt altan på 3,4 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue hoveddel.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,89 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Rom leilighet u.etg:

- Entré: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom u.etg. hoveddel:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, mdf panel, tapet og malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, tape på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg. hoveddel:

- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg. hoveddel:

- Gang: Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
- Loftstue: Vinylbelegg på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.
- Sov: Vinylbelegg på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.

Rom 1.etg. leilighet:

- Entré: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og takplater i himling.

# Tilstandsrapport

- Trappegang: Teppe på gulv, malt platekledning, panel og mdf panel på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg. leilighet:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning, malt strie og panel på vegger, malt platekledning og panel i himling.
- Loftstue: Parkett på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt strie og panel på vegger og panel i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet (boder).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Stedvis noe manglende listverk.
- Noe manglende strie/tapet rundt trapp.
- Sprekker i himling gang og over et vindu i stue 1.etg.
- Eldre overflater 1.etg. leilighet og i leilighet u.etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

**Vurdering av avvik:**

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

## ! TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Klebersteinsovn i stue hoveddel.  
Sotluke i gang leilighet u.etg.  
Feieluke i gang leilighet 2.etg.

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekk i en stein bak på ildsted.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Sprekt stein på ildsted bør byttes.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Knirk og skjevt tilfarergulv på kjøkken u.etg.  
- Utforete kjellervegger og tilfarergulv stedvis i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avvikene.  
- Tilfarergulv på kjøkken bør kontrolleres grundig ved oppgradering av kjøkken.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn.  
Lakkete overflater i trinn.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Høyde rekkverk: 89,0 cm, bør ikke være under 90 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Formpressete dørblad og furu fyllingsdører.

- Dør med glassfelt mellom entré-stue leilighet u.etg, entré-gang u.etg. hoveddel, gang-stue 1.etg. hoveddel.

## VÅTROM

### 1.ETG. HOVEDDEL > BAD

## TG 3 Generell

Areal: 8,8 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksventil i himling.  
Sluker av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

mrk:  
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Årstall: 1989 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasje rundt sluk til leilighet under. Kunde har selv silikonert rundt sluk.
- Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1.ETG. HOVEDDEL > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av satt tilstandsgrad og alder er det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

### LEILIGHET U.ETG. > BAD.

## TG 3 Generell

Areal: 4,5 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger, og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksventil i himling.  
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:  
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.  
Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

mrk:  
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### LEILIGHET U.ETG. > BAD.

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av satt tilstandsgrad og alder er det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

### 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

## Generell

# Tilstandsrapport

Areal: 4,4 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv,  
baderomsplater på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,  
toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Opplyst antatt sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:  
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid  
i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig  
vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det  
holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge  
for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.  
Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

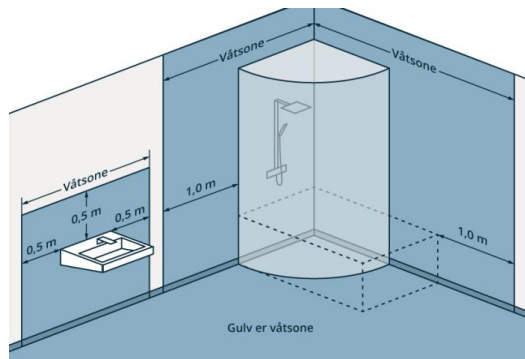
#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Pga. overnevte forhold må det ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.



Bildet viser vindu i våtsonen.



Bildet illustrerer våtsoner.

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noe fall ved dør, ellers framstår gulvet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst antatt sluk av støpejern.  
Ukjent tettesjikt/membran.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:  
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid  
i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig  
vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det  
holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge  
for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.  
Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluket kunne ikke besiktiges ved befarings pga. manglende tilkomst.  
Dusjkabinette kunne ikke trekkes ut da servantskap, vaskemaskin  
og tørketrommel sto i veien.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knekt deksel på toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deksel på toalett byttes for å lukke avviket.

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er opplyst balansert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dårlig trekk ved beforing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Undersøk om man kan øke trekk.

## 1.ETG. LEILIGHET. > BAD.

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da pga. tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Våtsoner ligger mot bad og yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## U.ETG. HOVEDDEL. > BAD

### ! TG 3 Generell

Areal: 2,9 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.  
Avtrekksventil i kasse.  
Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

mrk:  
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Årstall: 1989 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## U.ETG. HOVEDDEL. > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av satt tilstandsgrad og alder er det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1.ETG. LEILIGHET. > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Areal: 4,2 m<sup>2</sup>.  
Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og takplater i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeikum og ventilator.  
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

mrk:  
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 1.ETG. LEILIGHET. > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ulyder fra ventilator.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

- Ventilator bør kontrolleres av fagperson.

## 1.ETG. HOVEDDEL > KJØKKEN.

### ! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 14,1 m<sup>2</sup>.

Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap/ frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

- Mindre hakk i platetopp.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## 1.ETG. HOVEDDEL > KJØKKEN.

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## LEILIGHET U.ETG. > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Areal: 3,7 m<sup>2</sup>.

Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum og ventilator.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler håndtak på en skapdør.
- Noe bruksslitasje på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avvikene.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

## LEILIGHET U.ETG. > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran i bod u.etg. hoveddel og utvendig på plen.

## Vurdering av avvik:

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

- Ved befaring tok det lang tid fra stoppekranen var lukket til det stoppet å renne fra vask.
- Kobberrør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.

## Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Ventilasjon

Opplyst at boligen har balansert ventilasjon, foruten på sov 2 1.etg. hoveddel og i leilighet u.etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Opplyst lenge siden sist service på anlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør utføres service på ventilasjonsanlegget.
- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i bod u.etg. hoveddel.

Volum: 198 liter. Produsert: 2002.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## ! TG 2 Varmtvannstank leilighet u.etg.

Varmtvannsbereder i gang.  
Volum: 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## ! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med motor i bod u.etg. hoveddel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på sentralstøvsuger er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap i entré leilighet u.etg.  
Inneholder: Automatsikringer, strømmålere og jordfeilbryter.  
Hovedsikringer av skrusikringer.

Kurser:  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 2 stk.  
10 ampere: 4 stk.

Sikringsskap i gang u.etg.  
Inneholder: Automatsikringer, hovedbryter og jordfeilbryter.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 14 stk.  
13 ampere: 1 stk.  
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler i alle rom i nytt tilbygg med unntak av bod og loftetasje.  
Begge bad i andre etasje samt stue og gang i kjellerleilighet.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
- **Det er ikke framvist samsvarserklæringer.**
4. 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?  
**Ja 12.09.2017**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja**  
**En kurs i soverom loft er kun 10 A.**  
**Overbelastes hvis støvsuger tilkoples i tillegg til alt annet i rommet.**

# Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
11. 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
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.**
- På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.**

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ved befarings var det skumapparat i entré leilighet u.etg, skap gang 1.etg. hoveddel og i trappegang leilighet 1.etg.**

(skal ikke være over 5 år), antatt 2 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler i gang leilighet u.etg, sov u.etg. hoveddel, gang 1.etg. hoveddel, gang og loftstue 2.etg. hoveddel, gang, loftstue og soverom 2.etg.leilighet.**

- Ikke røykvarsler i 1.etg. leilighet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

### TG 0 Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1980

**Standard**

Garasje i eldre stand.

**Vedlikehold**

Vedlikehold må påregnes.

**Kommentar**

Opplyst fra eier.

**Beskrivelse**

Areal: 22,3 m<sup>2</sup>.

Gulv mot grunn i betong.

Oppført i lecablokker, pusset og malt. Taksperrer kledd med trekledning

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Leilighet u.etg.	52			52		
U.etg. hoveddel.	43			43	12	
1.etg. hoveddel	102			102	65	
2.etg. hoveddel.	31			31	3	7
1.etg. leilighet.	15			15	16	
2.etg. leilighet.	29			29		11
<b>SUM</b>	<b>272</b>				<b>96</b>	<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>272</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet u.etg.	Entré, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad.		
U.etg. hoveddel.	Entré, Gang, Soverom, Bad, Bod.		
1.etg. hoveddel	Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken.		
2.etg. hoveddel.	Gang, Loftstue, Soverom.		
1.etg. leilighet.	Entré, Trappegang, Kjøkken, Bad.		
2.etg. leilighet.	Gang, Soverom, Loftstue.		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg: (leilighet)

- Entre: 5,4 m<sup>2</sup>.
- Gang: 6,2 m<sup>2</sup>.
- Sov: 7,0 m<sup>2</sup>.
- Stue: 22,5 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 3,7 m<sup>2</sup>.
- Bad: 4,5 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.



**Arealer u.etg: (hoveddel)**

- Entre: 3,7 m<sup>2</sup>.
- Gang: 23,5 m<sup>2</sup>.
- Sov: 8,0 m<sup>2</sup>.
- Bad: 2,9 m<sup>2</sup>.
- Bod: 3,8 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.

**Arealer 1.etg: (hoveddel)**

- Stue: 51,4 m<sup>2</sup>.
- Gang: 4,3 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 14,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 7,1 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 14,1 m<sup>2</sup>.
- Bad: 8,8 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.

**Arealer 2.etg: (hoveddel)**

- Gang: 5,0 m<sup>2</sup>.
- Loftstue: 18,6 m<sup>2</sup>.
- Sov: 6,3 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.

**Arealer 1.etg: (leilighet)**

- Entre: 2,8 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 4,2 m<sup>2</sup>.
- Bad: 4,4 m<sup>2</sup>.
- Trappegang: 2,8 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.

**Arealer 2.etg: (leilighet)**

- Gang: 1,7 m<sup>2</sup>.
- Sov: 13,6 m<sup>2</sup>.
- Loftstue: 12,6 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser ol.

**Tilhørende:**

- Utvendig bod: 18,7 m<sup>2</sup>.
- Utvendig bod: 9,8 m<sup>2</sup>.

**Generelt:**

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Pga. vegger, planløsning og skråtak i 2.etg, er denne utfordrende å måle.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:**
- I u.etg. leilighet er det på tegning trapp i gang til etg. over, denne er tatt vekk.
  - I u.etg. leilighet er stue opplyst som kjellerstue, soverom, gang, bad og kjøkken har ikke benevnelser på tegning.
  - Det er lite vindu på soverom u.etg. leilighet.
  
  - I u.etg. hoveddel er soverom merket som hobbyrom på tegning.
  - Det er lite lysinnslipp på soverom u.etg. hoveddel da det er oppført bod på utsiden.
  
  - I 1.etg. er ikke vegg mellom leilighet og hoveddel merket.
  - I 1.etg. leilighet er bad merket som vaskerom på tegning. Rom brukt som kjøkken er umerket på tegning.
  
  - I 2.etg. hoveddel er soverom merket som arbeidsrom på tegning.
  - I 2.etg. leilighet er soverom og loftstue merket som soverom på tegning, gang og soverom har annen utforming på tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

- Kommentar:**
- Bygget har branncelleinndeling utifra byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
  - Det er ikke brannsikret mellom leilighetene slik bygget står i dag.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

- Kommentar:**
- Lite vindu sov. leilighet u.etg.
  - Vinduer på sov u.etg. hoveddel går direkte i bod.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etg.		22		22		
<b>SUM</b>		<b>22</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:  
- Garasje: 22,3 m<sup>2</sup>.

Generelt:  
Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	268	4
Garasje	0	22

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingenør
	Terje Lunde	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	139	127		0	1195.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Godviksvingene 117

### Hjemmelshaver

Terje Lunde

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Sentralt beliggende i Bergen Vest. Barnehager, buss og bensinstasjon m/butikk i umiddelbar nærhet.

Kort gangavstand til sjøen. Alvøenskogen med meget gode turmuligheter i nærheten.

Skoler, idrettsanlegg og butikker kun et par minutter unna. Ca. 5 minutters kjøring til Vestkanten, ytterligere 12 minutter til sentrum.

### Informasjon om Godvik:

Godvik er et bolig- og næringsområde i den vestlige delen av Laksevåg bydel i Bergen, omgitt av Alvøen i sør, Raunefjorden og Sotra i vest, Byfjorden i nord og Olsvik i øst.

Hovedveiene gjennom området er Sotraveien og Godviksvingene. Her finnes også Godvik skole.

Det første skolehus ble bygget i 1893 og skolen fikk et nytt bygg i 1900. I perioden 1964 til 1976 ble skolen drevet av staten for barn med psykiske vansker. Nå er den er alternativ grunnskole for elever med samhandlingsproblemer. Godvik omfattes av grunnkretsene Drotningvik og Leirvik i Bergen kommune, som hadde 4 946 innbyggere 1. januar 2012, og et areal på 3,67 km<sup>2</sup>, hvorav 0,04 km<sup>2</sup> er ferskvann.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000)

Planid: 65270000

Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.

Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Type plan: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (64550000).

Planid: 64550000.

Saksnr: 2016/36271

Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET,  
NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR

Type plan: Områderegulering.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 23.05.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40530000).

Planid: 40530000.

Saksnr: -

Planens navn: LAKSEVÅG. RV 555 MED AVKJØRSLER

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Vedtatt i kraft: 12.12.1970.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40460000).

Planid: 40460000.

Saksnr:

Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 139 140 OG 141, FAGERDALEN

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 21.03.1970.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

[www.bergenskart.no/braplan/](http://www.bergenskart.no/braplan/)

Annen informasjon:

Grunnkrets: Leirvik.

Valgkrets: Alvøen.

Kirkesogn: Olsvik.

### Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, der av i garasje.

### Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1958/402124-4/106 25.07.1958  
BESTEMMELSE OM GJERDE

1958/402487-2/106 26.08.1958  
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

1960/404403-1/106 04.11.1960  
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/403155-1/106 10.05.1972  
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN  
Med flere bestemmelser

1991/9167-1/106 09.04.1991  
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
Erkl. om at Bg.Kommune får tillatelse til å anlegge og ha liggende vann-/avløpsledn. på d.e.  
Best. om tilsyn,vedlikehold og repr. m.v.best. A.477

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	1988

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Vann/avløp			Gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrاد:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VW2961>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Godviksvingene 117, 5179 GODVIK

14 May 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Godviksvingene 117

**Postadresse**

Godviksvingene 117

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

1987

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

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

Siden 1987

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Lunde, Terje

**Medselger**

Foldnes, Ingunn Oddny

## 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

Hovedbad: lekkasje rundt sluk under dusjkabinett når sluk var tett og vann rant ut på gulvet. Drypp i tak i kjøkken under. Tettet rundt sluk med Sikaflex, rengjorde sluk. Det er mange år siden. Vi har ikke hatt lekkasje siden.

Lekkasje i tak hovedbad fra kondens fra varmpumpe /ventilasjonsanlegg. Avløp var ut i det fri og frøs tett. Nytt avløp lagt innvendig til bad.

### 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

2013

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad/Vaskerom loftsleilighet: Skiftet toalett, Satt inn dusjkabinett, Avretting, fliselegging gulv og våtromspanel vegger. Ny vaskeseksjon.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

30+

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Gammel del av hus: Etterisolert, ny kledning, nye vinduer. Ark på tak. ny takteking.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Berland Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ved tilbygg ble inntak flyttet til nordsiden av huset. Mesteparten av det elektriske ble nytt. 2 stk. 10A kurser er av gammel årgang.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Edvin Larsen 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

Lekkasje i kloakkrør utenfor huset på sørsiden.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Betongrør var lekk. Disse ble skiftet ut med plastrør. Fra kum på sørsiden ned til nabohus (Godviksvingene 113)

## 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjon: Varmepumpe i ventilasjonsanlegg trenger vedlikehold.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn: Skade på klebersteinsovn. Sprekk i stein på baksiden.



## 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?**

Når tilbygg ble bygget (1987) var det åpning mellom nytt og gammelt bygg (under gammelt). Her kom det inn mus. Dette ble tettet med betong. Det har ikke vært problem siden.

Meldte inn muselyd i vinter. Rentokil kom med forslag til tetting som ble utført. Vi har ikke merket noe 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

**Beskriv omfanget**

Råte på 2 steder ute. 1.Hjørne utenfor på hjørne bad/vaskerom leilighet 2 etasje. 2. tak over terrassedør (stue) mot vest i hovedleilighet.

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 til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Glip i laminat i gulv stue sokkelleilighet.

## 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 93417069**

# Egenerklærings skjema

Name

LUNDE, TERJE

Date

2024-05-14

Name

FOLDNES, INGUNN ODDNY

Date

2024-05-14

Identification

 LUNDE, TERJE

Identification

 FOLDNES, INGUNN ODDNY



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

LUNDE, TERJE

FOLDNES, INGUNN ODDNY

14/05-2024

19:54:17

14/05-2024

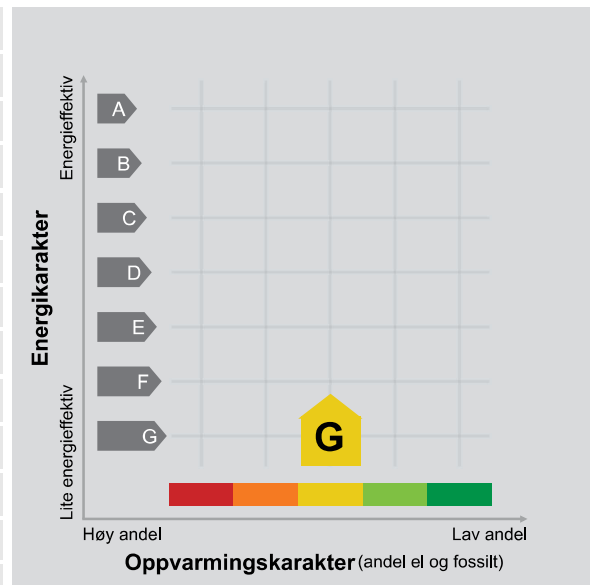
19:57:34

BANKID

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Godviksvingene 117
Postnummer	5179
Sted	GODVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9498230
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	909996a2-c388-4059-b868-226cd402318a
Dato	03.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 139/127/0/0

Utlistet 31. januar 2024

### 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
260472163	Grunneiendom	0	Ja	1 195,4 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">40460000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 139 140 OG 141, FAGERDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.1970		73,2 %
<a href="#">40530000</a>	30	LAKSEVÅG. RV 555 MED AVKJØRSLER	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.12.1970		24,7 %
<a href="#">64550000</a>	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.2019	<a href="#">201636271</a>	2,1 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64550000</a>	2900 - Samf.anl. - tekn.infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	1,0 %
<a href="#">64550000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,0 %
<a href="#">64550000</a>	2012 - Gate med fortau	0,1 %

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64550000</a>	91 - Anlegg- og riggomr.	1,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	77,6 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">60730000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	<a href="#">202220429</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">139/126</a>	139597893-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.11.2021	<a href="#">202130186</a>
<a href="#">139/263</a>	20765518-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Meldingssak registrer tiltak	09.09.2009	<a href="#">200913146</a>
<a href="#">139/195</a>	301268776	-	Annen kontorbygning	Rammetillatelse	20.10.2023	<a href="#">202314592</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 31. januar 2024



## 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

Dato: 31.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 139/127/0/0

Adresse: Godviksvingene 117

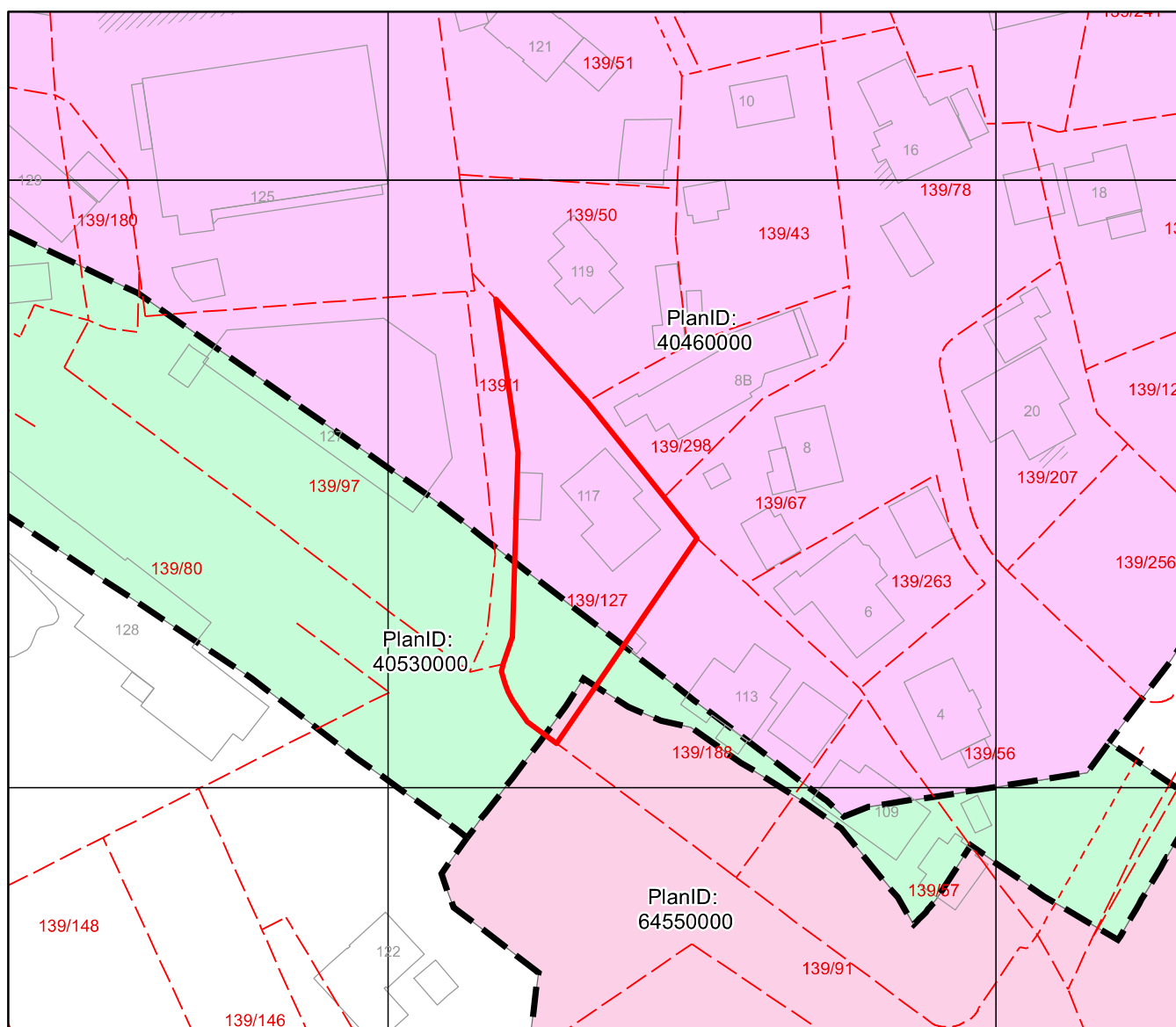


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40460000, 40530000, 64550000

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40460000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 31.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 139/127/0/0

Adresse: Godviksvingene 117


N

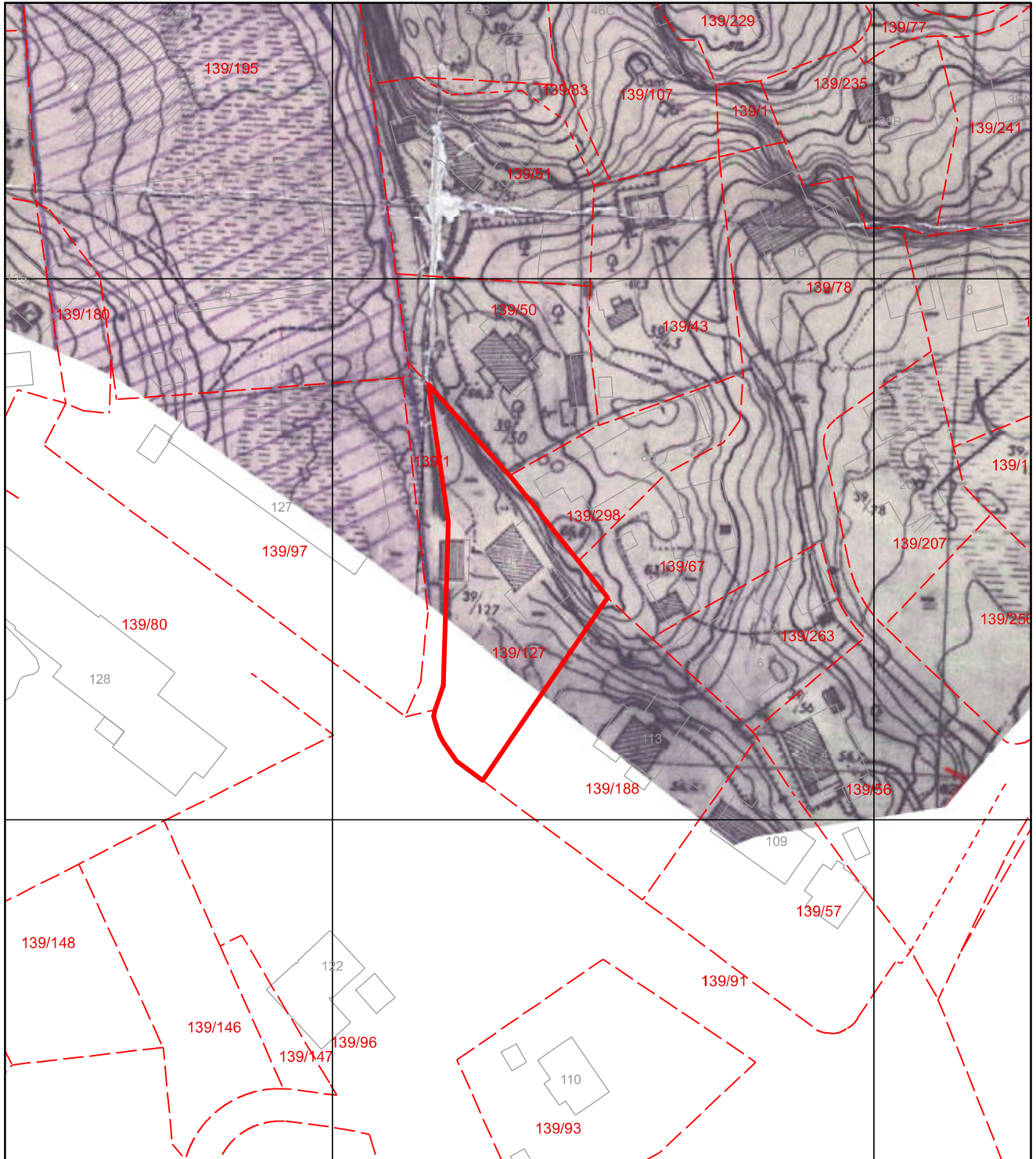


**BERGEN  
KOMMUNE**

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

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

 Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGSPÅN FOR INDUSTRIAREAL I FAGERDALEN  
 ( DEL AV GR.NR. 39 - 40 OG 41.)

MÅL: 1:1000  
 REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG 30-1-68






*Albert Mjøps*  
 Albert Mjøps

KORRIGERT: 11-11-68  
 SAKSBEHANDLER. B. H.

V. BYGN. RÅD. <i>24/10 - 12/11 - 1968 - 1/3 1969</i>	V. HERRED. ST. <i>29/5 1969</i>	APPROB. <i>21/3 1970</i>	REG. NR.
---	------------------------------------	-----------------------------	----------

KOMM. DER TIT  
 001574 21.6.39  
 PL.

TEGNFORKLARING.

-  OFF. KJØRBAR VEG.
-  INDUSTRIAREAL.
-  GRØNTAREAL.
-  BEGRENSNINGSLINJE:
-  BOLIGAREAL

FYLKESMANNEN I BERGEN OG HORDALAND  
 UTBYGGINGSAVDELINGA

Ark.

J. nr. 1364/69

*Bilag C.1*

*R. 4.46.00.00*



# Reguleringsplan på grunnen



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

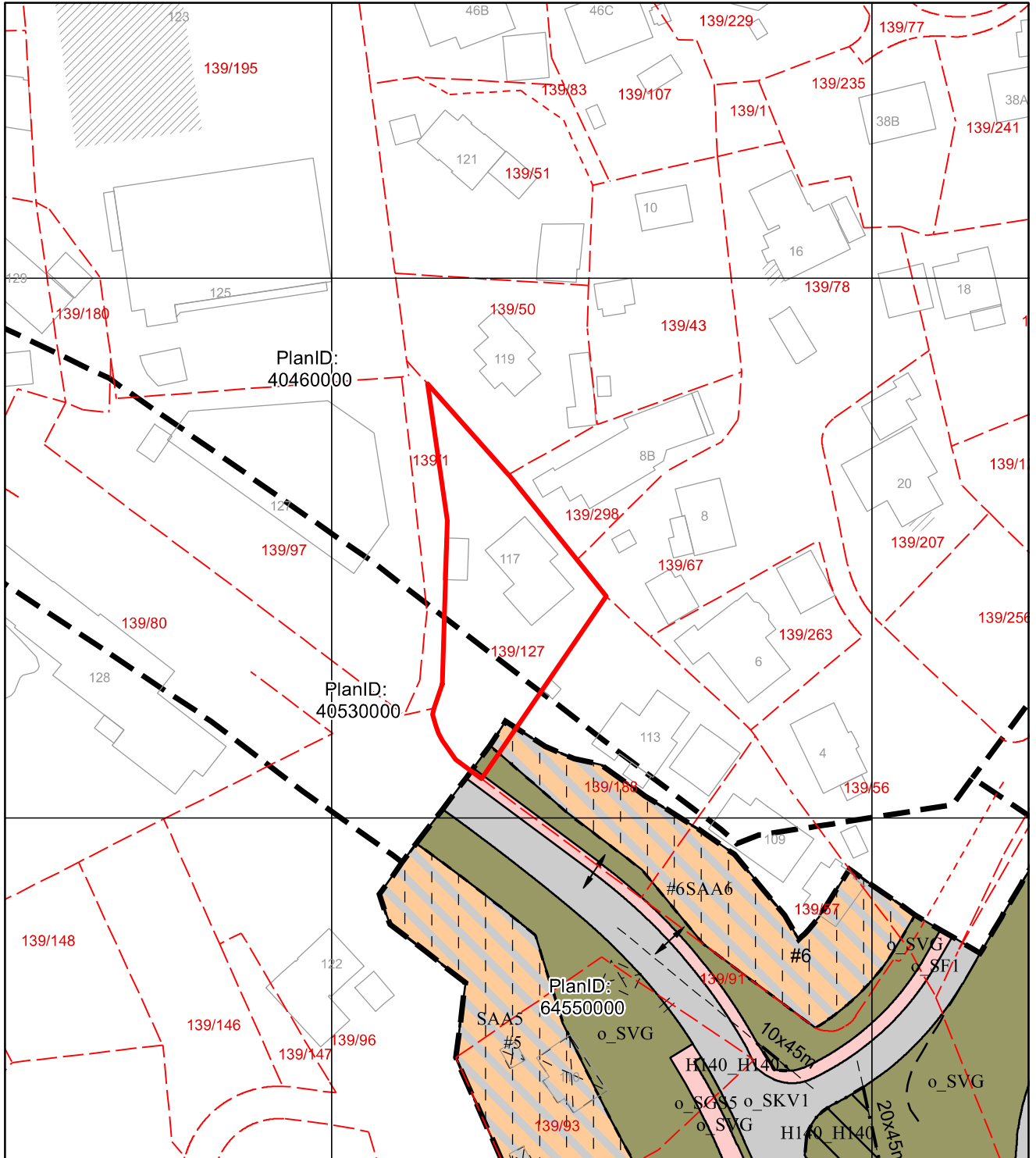
Gnr/Bnr/Fnr: 139/127/0/0

Dato: 31.01.2024

Adresse: Godviksvingene 117

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

Eiendomsmarkering





## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

≡ 1241 - Stenging av avkjørsel

↔ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

↙ ↘ 1211 - Byggegrense

↙ ^ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↙ ↘ 1222 - Frisiktlinje

### Bestemmelsegrense

↙ ^ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Hensynssonegrense

↙ ^ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

### Hensynssoner PBL §12-6

↙ ↘ Sikringsone

### Plangrense

↙ ↘ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↙ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

### Arealformål PBL §12-5

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

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40530000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 31.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 139/127/0/0

Adresse: Godviksvingene 117


N

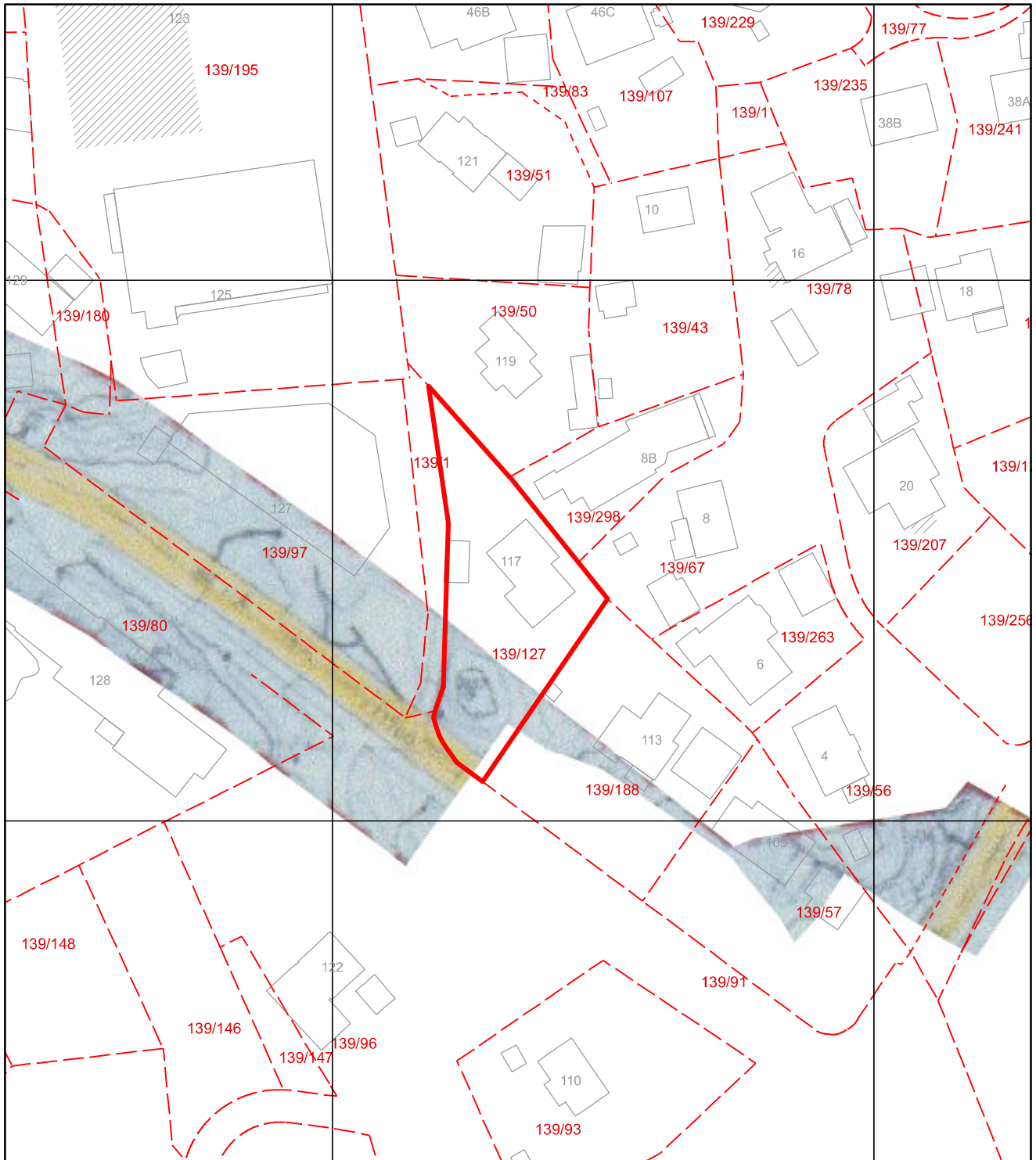


BERGEN  
KOMMUNE












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

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

 Eiendomsmarkering



TEGNEFORKLARING

-  OFF. KUCHEAREAL
-  OFF. GANGAREAL
-  BYGGELINJE
-  BEGRENSNINGSLINJE
-  NYREGULERT BEBYGGELSE
-  EKSISTERENDE BYGG
-  GARASJER
-  FRIAREAL
-  INDUSTRIAREAL
-  TOMTEAREAL, BOLIGOMRÅDE
-  AREAL FOR BENSINSTASJON

KOMM. DEP. TET

000147 37 18

11

*21*

FORSLAG TIL FORTSÆTTNING AF FRIKØBET AF EYKUNDRONGEN  
 PÅ LØD I HERREDSTENEN OG STØLBØVINGEN  
 PÅ SV. VEDER I NYKØBEN (DEL AF G. NR. 29  
 600/25).

MÅL 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG 20.10.67.

KORRIGERT: 11.11.68. SAKS BHL. 3

V. BYG RÅD: V. HERREDST: APPROBERT: REG. NR. :

*R-4.53*




BERGEN  
KOMMUNE

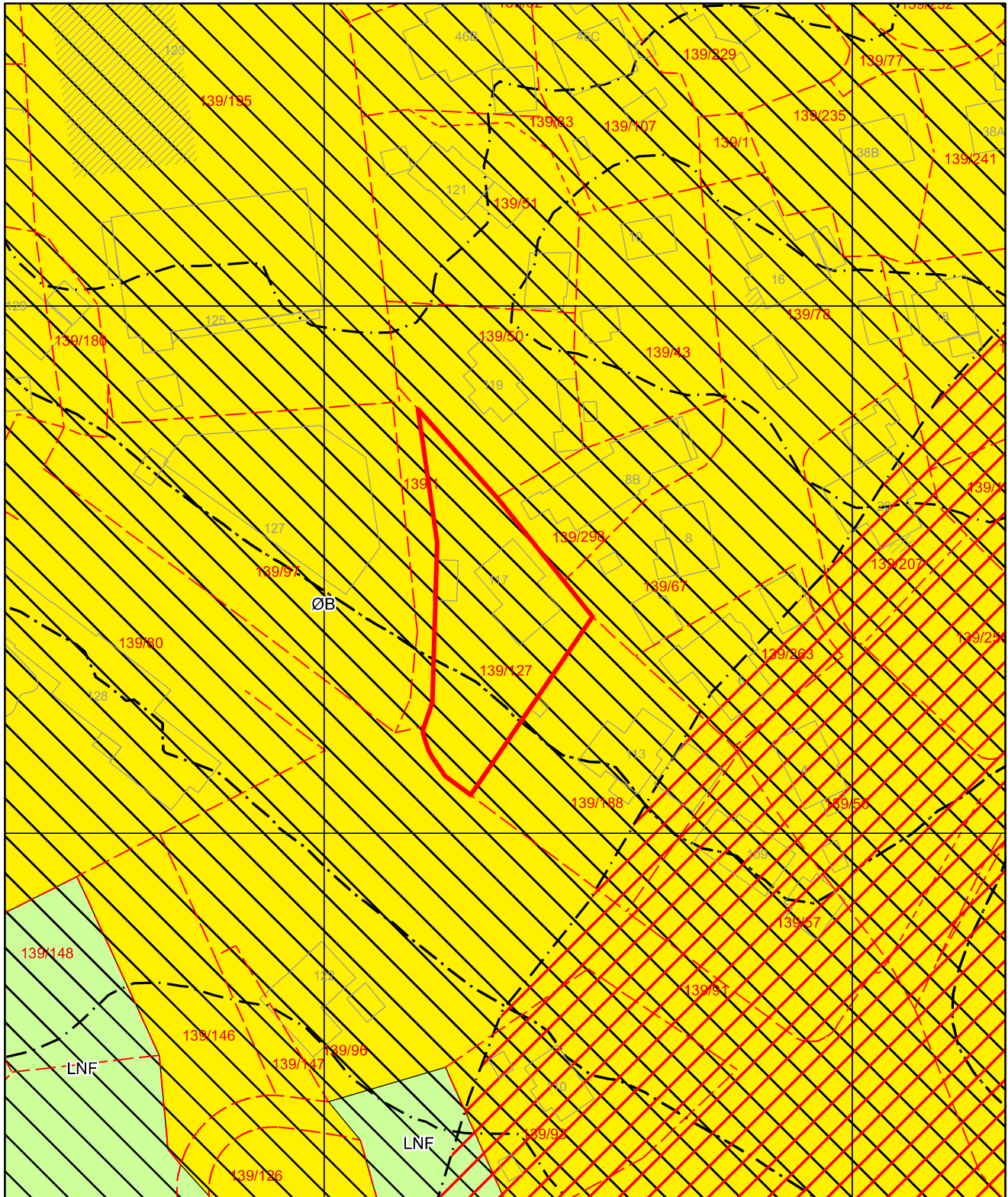
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 139/127/0/0  
Dato: 31.01.2024 Adresse: Godviksvingene 117









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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Faresone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 LNF
	Støysone rød	



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

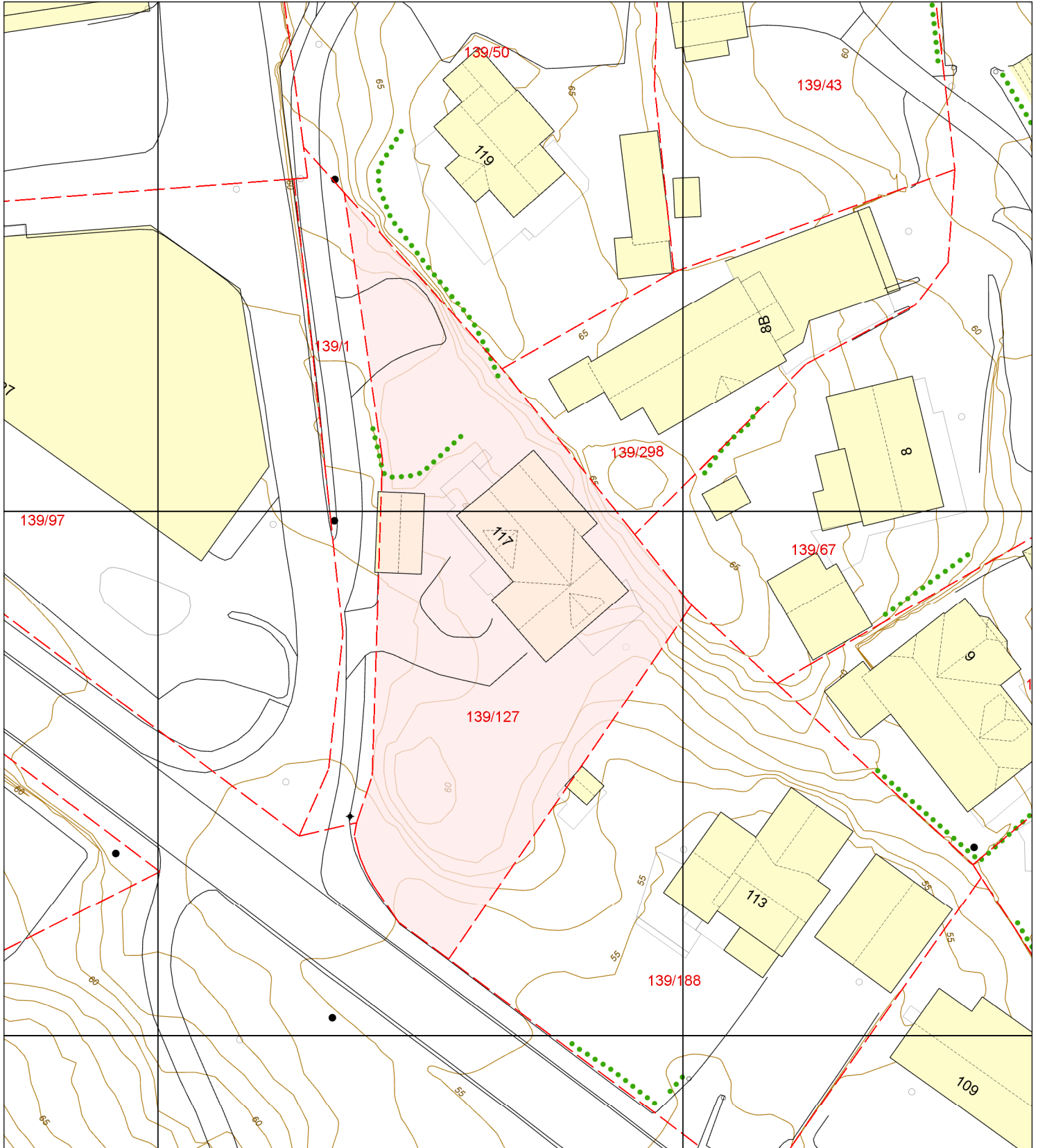
Dato: 31.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 139/127/0/0

Adresse: Godviksvingene 117, 5179 GODVIK



BERGEN  
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- 🌳 InnmåltTre

- 🌳 Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- △ Fastmerker