

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kvitura 10, 5252 SØREIDGREND

 BERGEN kommune

 gnr. 30, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 12129-1581

Referansenummer: VX1049

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Otto Stefan Joys



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.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Enebolig i 2 etasjer, på eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 1986 og tilbygget i 1999.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen skal være oppført i 1986 og tilbygget i 1999.
Eneboligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1986.
Tilbygget del skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1999 (referansenivået for bygningen).
Baderommet i hovedetasjen er i hht. eier pusset opp i 2018.
Baderommet blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1969 og 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeårene.
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at det fremstår som at den delen av huset som er fra 1986 er oppført på eldre fundamenter.
Eier opplyser at det hender at det trenger vann inn i krypkjeller ved kraftig nedbør, og baderommet i hovedetasjen er pusset opp i 2018.
Boligen har vanlig bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende og noe stående panel.
Vinduer med isolerglass fra 1983 til 2019 i trekarmer.
Velux takvinduer med isolerglass fra 2002.

Ytterdører av teak i trekarmer fra 1986 og 1999.
Terrassedør med isolerglass fra 1983 og 1999 i trekarmer.
Skyvedør i aluminiumskarm med isolerglass fra 1983, med varmelist i terskel.

Stor terrasse i tre på ca. 35 m² med adkomst fra kjøkken og stuen, og en terrasse i tre på 9,5 m² med adkomst fra det ene soverommet i hovedetasjen.

INNVENDIG

Bygningen har etasjeskillere i tre.
Overflater består av fliser, parkett, laminat, malte og ubehandlede gulvbord på gulv, det er malt og ubehandlede panel på vegger og i himlingene.
Innvendige malte fyllingsdører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre.

Pusset elementpipe fra byggeperioden, og peis med innsats fra 2008 i stuen.

Krypkjeller fremstår godt luftet under bjelkelag under befaringen.
Det er registrert fukt i gulv og vegger, samt en del jordmasser på gulv mot grunn.

Det skal ha vært smånagere i huset tidligere, men det er ikke registrert aktivitet den senere tiden i hht. eier.

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

VÅTROM

Vaskerommet er fra perioden huset ble tilbygget og har alminnelig bruksslitasje.
Rommet har fliser på gulv og panel på vegger.
Rommet er innredet med skyllekar i stål, veggmontert skap, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befarings.
Sluket virker å være i god stand.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.
Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Det ble gjort undersøkelse med fuktmåler i vegg fra motsatt side av vegg med vannføring, og det ble ikke registrert fukt.

Baderommet i hovedetasjen ble pusset opp i 2018 og har alminnelig bruksslitasje.
Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det baderomslater og det er downlights i himlingene.
Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, boblekar og innredning med servant.

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

Sluket er av plast og stål, og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.
Rommet har elektrisk styrt vifte og spalteventil i vindu.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot våtromslater, og man risikerer å skade membranen.

Baderommet i loftsetasjen er fra byggeperioden når huset ble tilbygget.
Badet har belegget på gulv, på veggene er det malt panel og fliser i dusjen.
Sanitærutstyr består av toalett, dusj i dusjnise og servant.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak/vegg og spalteventil i vindu.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot vegg av massivt tre, og man risikerer å skade membranen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med god skapplass, malte profilerte fronter av heltre, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, benkebeslag og ventilator.

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

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.
Rommet er innredet med toalett og servant.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast i rør-i-rør system, og det står igjen to ledninger av kobber til kjøkken fra byggeår.

Avløp i plast.

Nyere varmtvannsbereder på 200 liter, står i krypkjeller.

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

Luft til luft- varmepumpe i stuen fra ca. 2012.
Elektriske varmekabler i entré, deler av stuen, deler av kjøkken, baderommet og en sløyfe fra entré inn i toalettrom i hovedetasjen.

Peis med innsats i stuen fra 2008.

Ellers el. ovner.

El. anlegget har sikringssskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslerer i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

Fundamenter og grunnmur på eldre del av huset er av natursteinsmur, på tilbygget del er det fundamenter og grunnmur av betong.

Det er forstøtningsmurer av natursteinsmur.

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

Eldre septiktank av glassfiber er fylt og ikke lenger i bruk.

Det ligger en eldre brønn i hagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Utebod

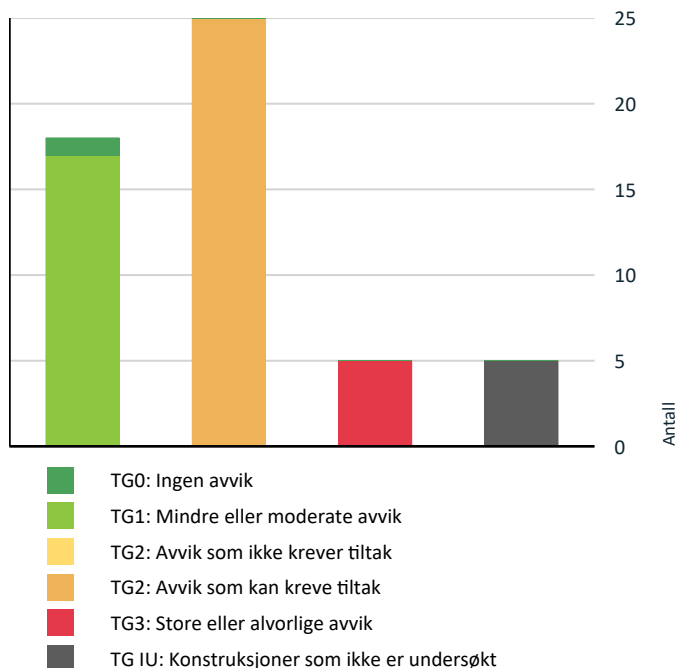
- Det foreligger ikke tegninger

Teknisk utebod

- Det foreligger ikke tegninger

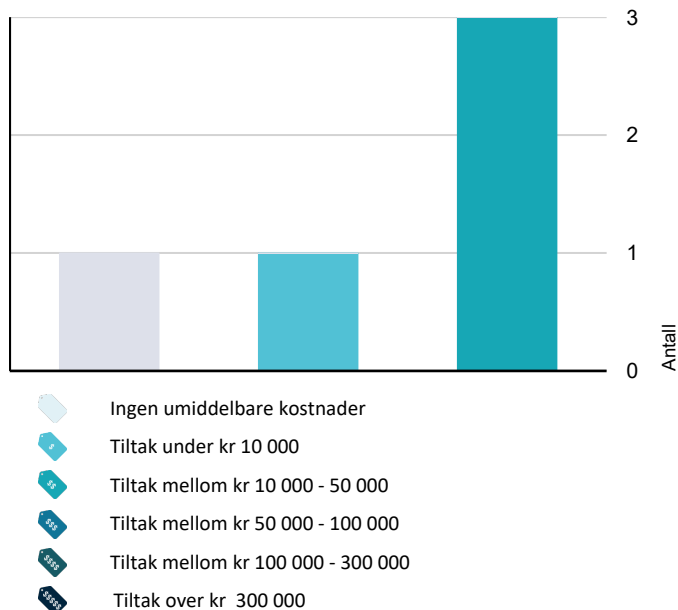
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Etasjeskiller mellom etasjene [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder normal standard.

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

Kjøkkenet har innredning med god skaplass, malte profilerte fronter av heltre og fliser over kjøkkenbenk.

Boligen har to bad, ett i hver etasje.

Badet i hovedetasjen har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater, og det er downlights i himlingene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, boblekar og innredning med servant.

Badet i loftsetasjen har beleggt gulv, på veggene er det malt panel og fliser i dusjen. Badet er innredet med toalett, dusj i dusjnische og servant.

Boligen går over to etasjer og består av entré/trapperom på 17,7 m², stue på 37,1 m², kjøkken på 17,1 m², to soverom på 8,1 m² og 13,8 m², badrom på 5,9 m², vaskerom på 3,4 m², toalettrom på 1,5 m² og bod på 4,8 m² i hovedetasjen.

I loftsetasjen er det gang/trapperom på 7,4 m², loftstue med gulvareal på 23,7 m², to soverom med gulvareal på 8,7 m² og 10,1 m², og badrom med gulvareal på 3,3 m².

Overflater i boligen er fliser, parkett, laminat, malte og ubehandlede gulvbord på gulv, det er malt og ubehandlede panel på vegger og i himlingene.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Huset ble tilbygget med entré, deler av gang/trapperom, vaskerom, mm.
2007	Modernisering	Kjøkkeninnredningen ble skiftet
2018	Modernisering	Baderom i hovedetasjen ble pusset opp.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er stedvis noe tilgrodd og har normal slitasje utfra alder.

Det er skiftet enkelte stein de senere årene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Tilstandsrapport



TG 1 Takteking - tilbygg

Taket er tekket med betongstein.

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekingen er stedvis noe tilgrodd og har normal slitasje utfra alder.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

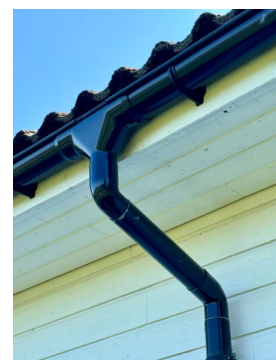
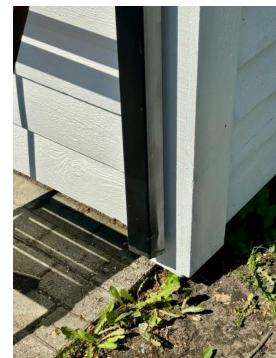
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende og noe stående panel.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1983 til 2019 i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Takvinduer

Velux takvinduer med isolerglass fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Ytterdører av teak i trekarmen fra 1986 og 1999.
Terrassedør med isolerglass fra 1983 og 1999 i trekarmen.
Skyvedør i aluminiumskarm med islerglass fra 1983, med varmelist i terskel.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er stedvis noe begynnende råte og værslitte gulvbord på terrassen utenfor stuen/kjøkken.

Rekkverk på terrassen utenfor soverommet er 87 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i tre på ca. 35 m² med adkomst fra kjøkken og stuen.
Terrasse i tre på 9,5 m² med adkomst fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Terrassene er oppført som egeninnsats.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av fliser, parkett, laminat, malte og ubehandlede gulvbord på gulv, det er malt og ubehandlede panel på vegger og i himlingene.

Overflater av laminat på gulv i loftstuen ble skiftet i 2009, parkett i stuen og laminat i kjøkken ble skiftet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i enkelte rom er eldre og har stedvis noe merker og mindre sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes å pusset opp eller skifte eldre overflater om man ønsker mer moderne løsninger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskiller i tre.

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.



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskiller mellom etasjene

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i loftstuen og i det ene soverommet i loftsetasjen.

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

Det er registrert knirk i gulvene.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Radon

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fra byggeperioden, og peis med innsats fra 2008 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere en ildfast sotlukestein, denne reduserer kravet til avstand fra ildfast luke til brennbart materiale.

Sprekkene i stein inne i ovnen er mindre, det anbefales å følge godt med, dersom de blir større må man påregne å skifte steiner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kryp Kjeller

Kryp Kjeller fremstår godt luftet under bjelkelag under befaringen.

Det er registrert fukt i gulv og vegger, samt en del jordmasser på gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er satt ut flere musefeller i krypkjeller på den eldre delen under befaringen.

Eier opplyser at det ved kraftig nedbør flere ganger har trengt vann inn og stått vann på gulv i krypkjeller i den nyere delen av huset.

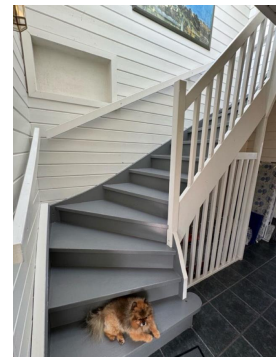
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre.

Årstill: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører i trekarmen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Det skal ha vært smågnagere i huset tidligere, men det er ikke registrert aktivitet den senere tiden i hht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales, og tiltak for utbedring må påregnes om dette fortsatt er ett problem.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble pusset opp i 2018 og har alminnelig bruksslitasje.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at baderomsplater ikke tetter vegg bak innbygget klosset, og det er registrert en utett åpning i overgang vegg og kassen til innbygget toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

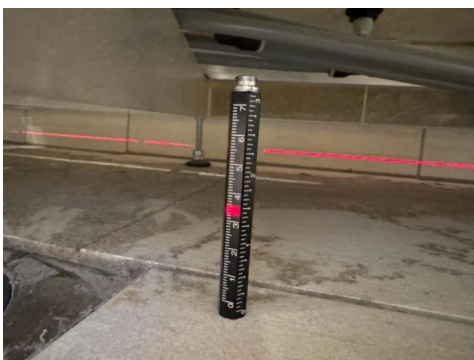
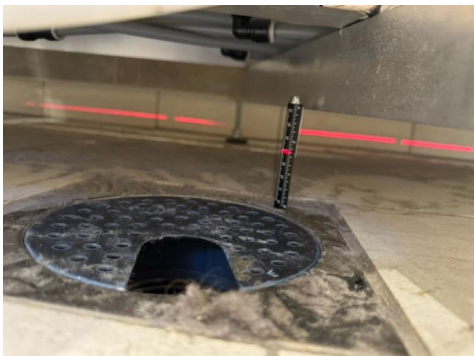


HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



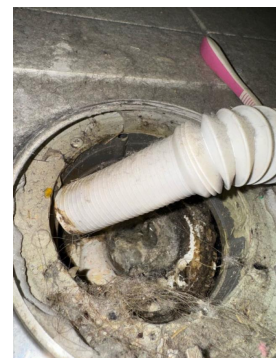
HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og stål, og virker å være i god stand.

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj i dusjkabinett, boblekar og innredning med servant.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte og spalteventil i vindu.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjsonen går mot yttervegg, og vegg av massivt tre mot våtromsplater, og man risikerer å skade membranen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

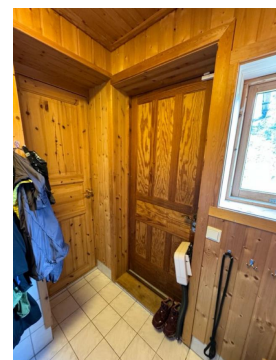
HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

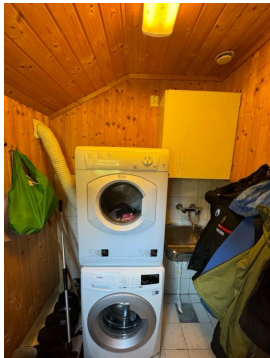
Vaskerommet er fra perioden huset ble tilbygget og har alminnelig bruksslitasje.

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger og i innvendig tak er det panel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

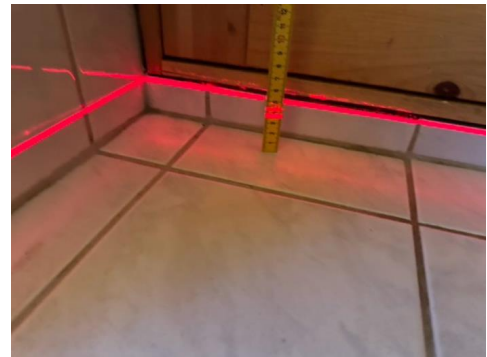
Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- 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 våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluket virker å være i god stand.

Det ble ikke observert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Det ligger fugemasse mellom slukrist og klemring som forhindrer sikten.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skyllekar i stål, veggmontert skap, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe sår i overflater på skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort undersøkelse med fuktmåler i vegg fra motsatt side av vegg med vannføring, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

LOFT > BAD

Generell

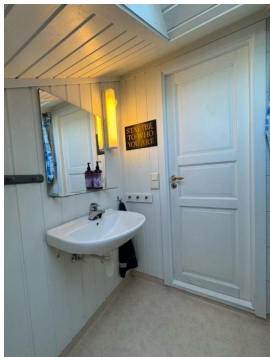
Baderommet er fra byggeperioden når huset ble tilbygget.

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

Årstall: 1999 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har malt panel med fliser fliser i dusjen i innvendig tak er det malt panel.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert at døren står i sprutsone fra dusjen under befaringen. Løsningen med dusjforheng er ikke ansett som en tilstrekkelig sprutsikring mot konstruksjoner som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av belegg.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert at gulvet har ett punkt som er ca. 5 mm. lavere enn gulvet rundt ved toalettet.



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

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

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av toalett, dus i dusjnise og servant.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak/vegg og spalteventil i vindu.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot vegger av massivt tre, og man risikerer å skade membranen.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med god skapplass, malte profilerte fronter av heltre, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, benkebeslag og ventilator.

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

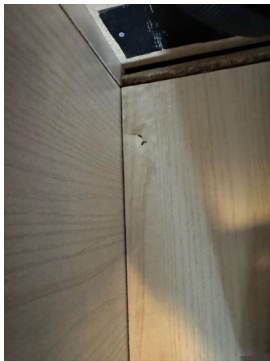
Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.
Rommet er innredet med toalett og servant.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at det er sprekker i enkelte fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Utbedring av skadde fliser bør vurderes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system, og det står igjen to ledninger av kobber til kjøkken fra byggeår.

Årstill: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstokkene står åpne mot vegg uten vanntette overflater i kjøkkenbenk.

Det er ikke montert fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast.



Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmesentral

Luft til luft- varmepumpe i stuen fra ca. 2012.
Elektriske varmekabler i entré, deler av stuen, deler av kjøkken, baderommet og en sløyfe fra entré inn i toalettrom i hovedetasjen.
Peis med innsats i stuen fra 2008.
Ellers el. ovner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

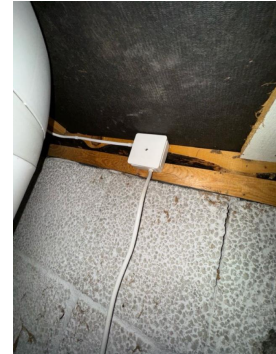
Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder på 200 liter, står i krypkjeller.



! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

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.

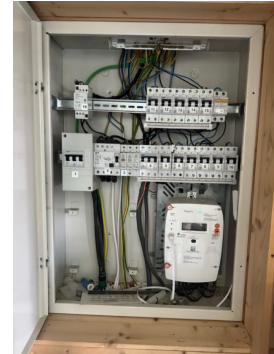
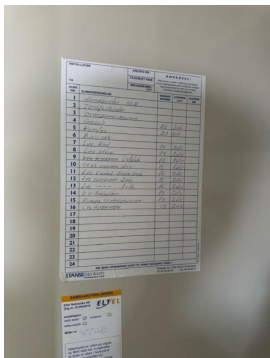
Tilstandsrapport

2000

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det forekommer at sikringer går hvis det står på mye kraftkrevende apparater samtidig. F.eks. oppvaskmaskin, brødrister og vannkoker samtidig.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ukjent



TG 0 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 forenklete 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.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

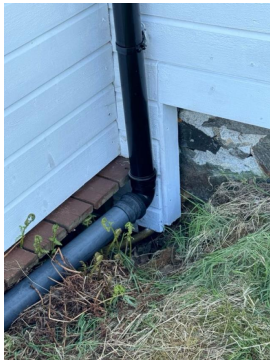


! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av natursteinsmur.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Årstall: 1999 Kilde: Eier

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av natursteinsmur.



TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber.

Tanken er fylt og ikke lenger i bruk.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG IU Andre tomteforhold

Det ligger en eldre brønn i hagen.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er tekket med betongstein, vinduer med isolerglass i trekarmen, sidedør i tre, leddport i tre med el. portåpner og innlagt ladepunkt for el-bil.

Vedlikehold

Garasjen fremstår normalt vedlikeholdt.
Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Utebod som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er tekket med torv, vinduer i trekarmen og ytterdør i tre.

Vedlikehold

Boden fremstår normalt vedlikeholdt. Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

Teknisk utebod



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Teknisk bod som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av lettklinkerbetong/leca og bindingsverk kledd med liggende panel, saltak som er tekket med stålplater, ytterdør og porter i tre, og innlagt strøm.

Vedlikehold

Boden er normalt vedlikeholdt. Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

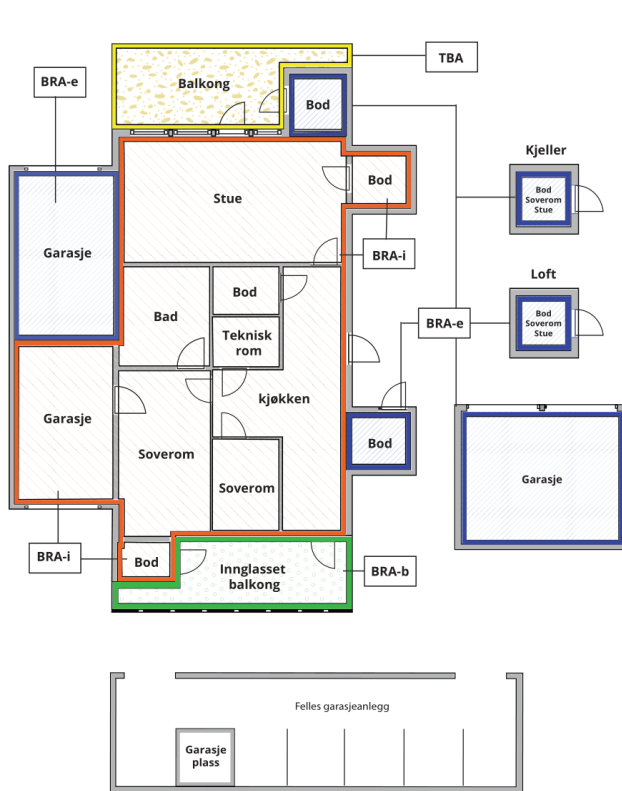
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	116			116		2	118
Loft	37			37		17	54
SUM	153					19	172
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trapperom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Matbod		
Loft	Gang/trapperom, Loftstue, 2 Soverom, Bad		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Huset er oppført på en tid da lovgivning i forhold til lysflater og takhøyde var annerledes enn i dag, så dette vil avvike fra dagens standard.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		63		63			63
Loft		22		22			22
SUM		85					85
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje , 2 Boder	
Loft		Gang/trapperom , 2 Boder	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Teknisk utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		17		17			17
Loft		17		17		2	19
SUM		34				2	36
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Teknisk rom	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	148	5
Garasje	0	85
Utebod	0	5
Teknisk utebod	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Otto Stefan Joys	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	30	96		0	2897.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kvitura 10

Hjemmelshaver

Joys Otto Stefan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til utover mot Kvitura på Grimstadneset.
Eiendommen er solrik og har flott utsikt utover Grimstadjorden mot bla. Bjorøy.

Fra eiendommen er det 5- 10 minutters kjøretur inn til Søreidgrend med barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNRF-formål.

Om tomten

Stor eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass, og gruset biloppstillingsplass.
Hagen er opparbeidet med plener, bed, prydbusker, trær og hekker.

Parkering i garasje, på biloppstillingsplass og på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av natursteinsmur og betong på antatt faste masser, grunnmurer av natursteinsmur og betong, yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende og noe stående panel, etasjeskillere av trebjelkelag, og saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Megler	22.05.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	13.05.2024	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	14.05.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	18.12.1997	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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/VX1049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kvitura 10, 5252 SØREIDGREND

21 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvitura 10	Kvitura 10	

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?

1995

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.

Har bodd i boligen siden 1995

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5561631

Informasjon om selger

Hovedselger

Joys, Otto Stefan

Medselger

Joys, Irmelin Kloster

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Betong fliser og membran av murer .Harald Joys. samt flytting av sluk utført av rørlegger Henriksen. Varmekabler av elektriker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nei men har laget beskrivelse og dokumentert med bilder.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under ekstrem nedbør kommer det av og til vann opp sluk i kjeller hvor vv beholder står. har skedd ca 1 gang pr år,men har nå ledet vann fra takrenne bort fra hus.

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

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

skiftet kledning på deler av nord vegg.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

skiftet kledning på deler av nord vegg.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2012

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

skiftet kledning på deler av nord vegg

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kommer av og til Ca en gang pr år vann opp fra sluk i kjeller under ekstrem nedbør. Dertte forsvinner i løpet av kort tid og grunnet god lufting i kjeller har vi ikke kunnet observer noe fukt på lang sikt.

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

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montert el bil lader i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thunestvedt elktro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet varmekabler og badekar.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt inn offentlig kloakk og vann. Utørt av Tøsdal maskinstasjon som hoved entreprenør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tøsdal maskinstasjon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert Varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

2 fliser på toalett i gangen har små sprekker

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bytter til rent brennende peis i 2010

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?

Noe mus i kjeller og noen ganger i tak og vegger men ikke i stor omfang og ikke inne i selve bolig.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

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 93604975

Egenerklærings skjema

Name
Joys, Irmelin Kloster

Date
2024-05-21

Name
Joys, Otto Stefan

Date
2024-05-21

Identification
 **bankID**™ Joys, Irmelin Kloster

Identification
 **bankID**™ Joys, Otto Stefan



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

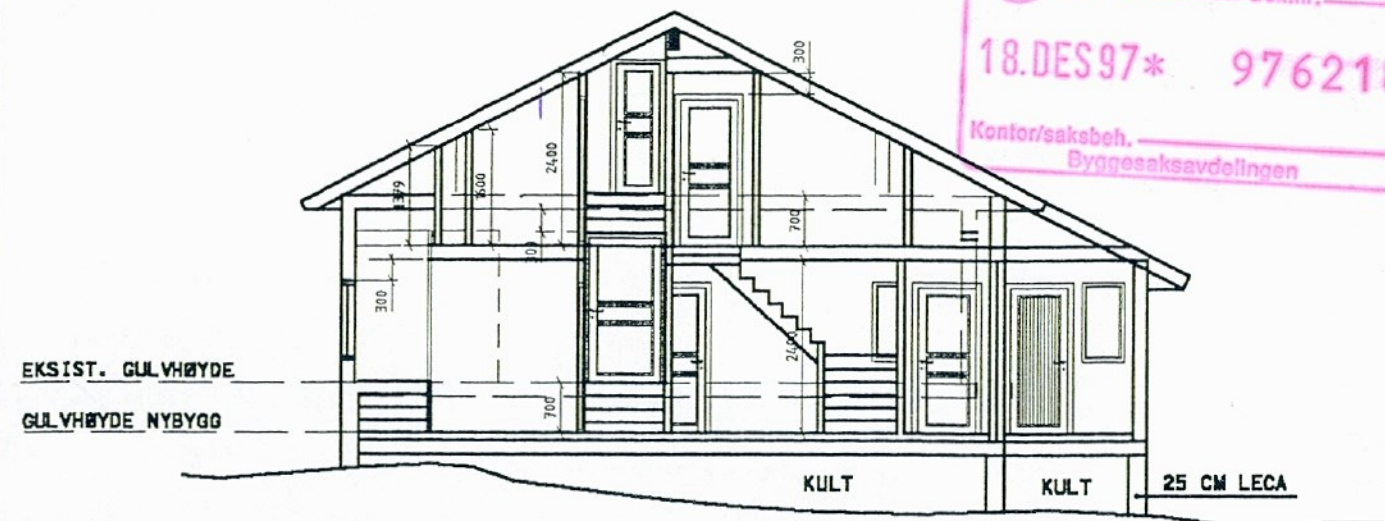
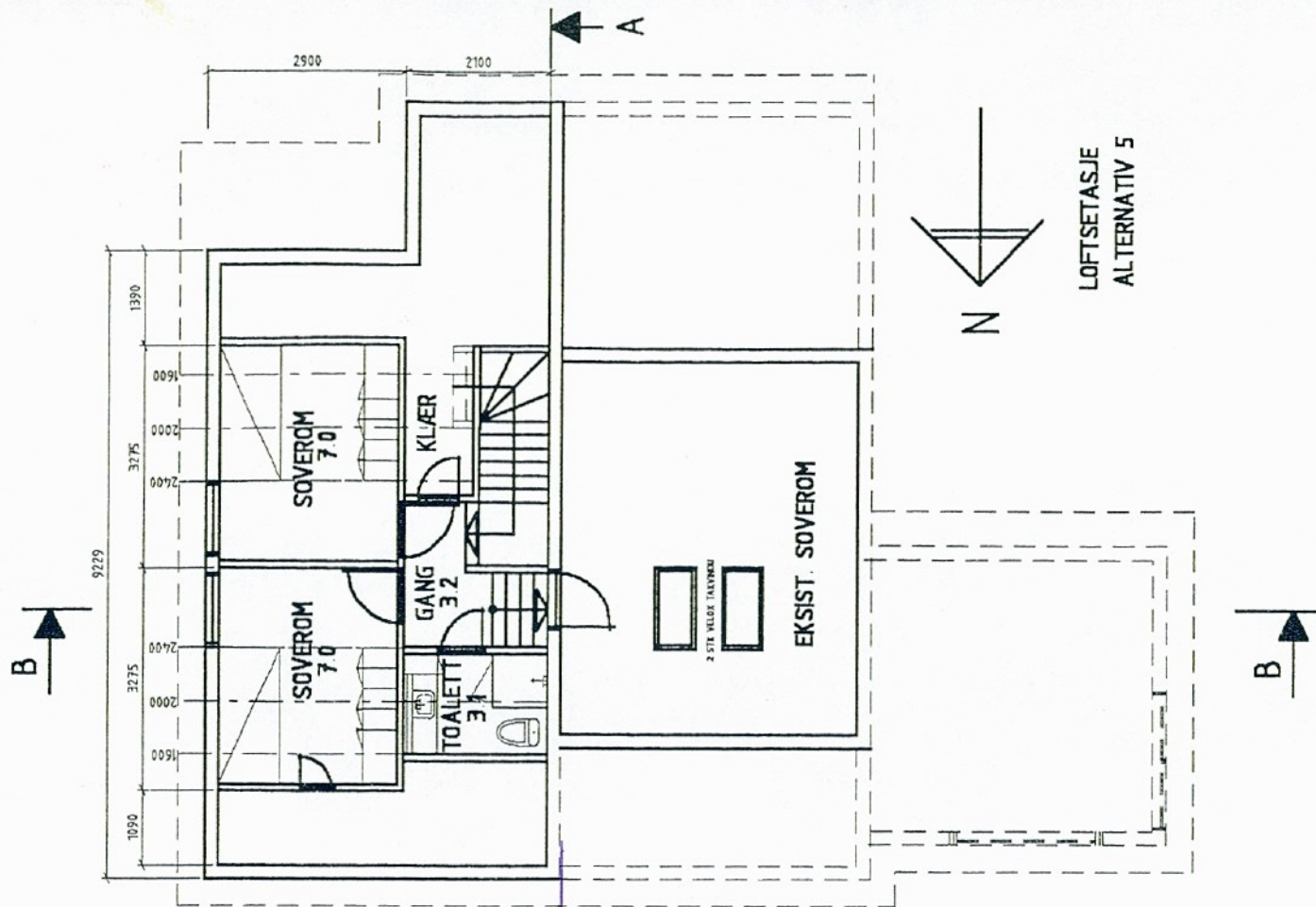
Egenerklærings skjema

Signed by:

Joys, Irmelin Kloster
Joys, Otto Stefan

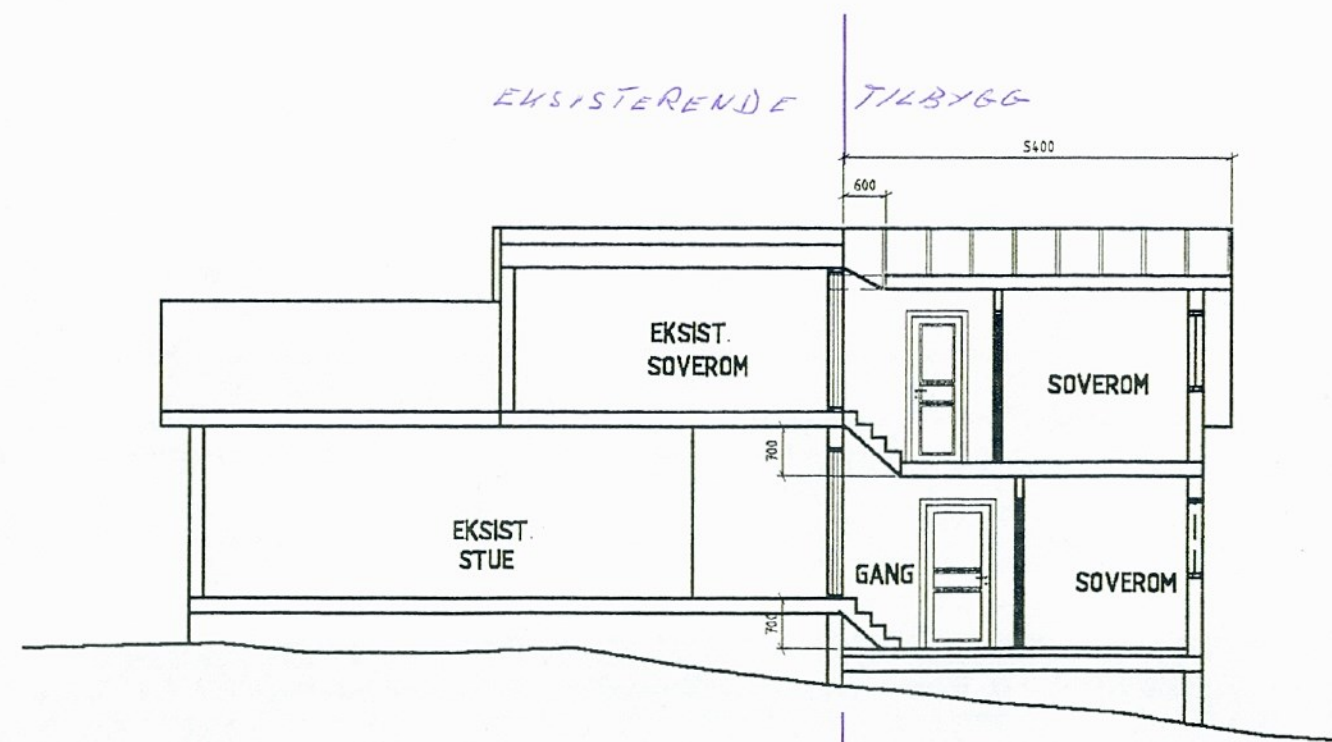
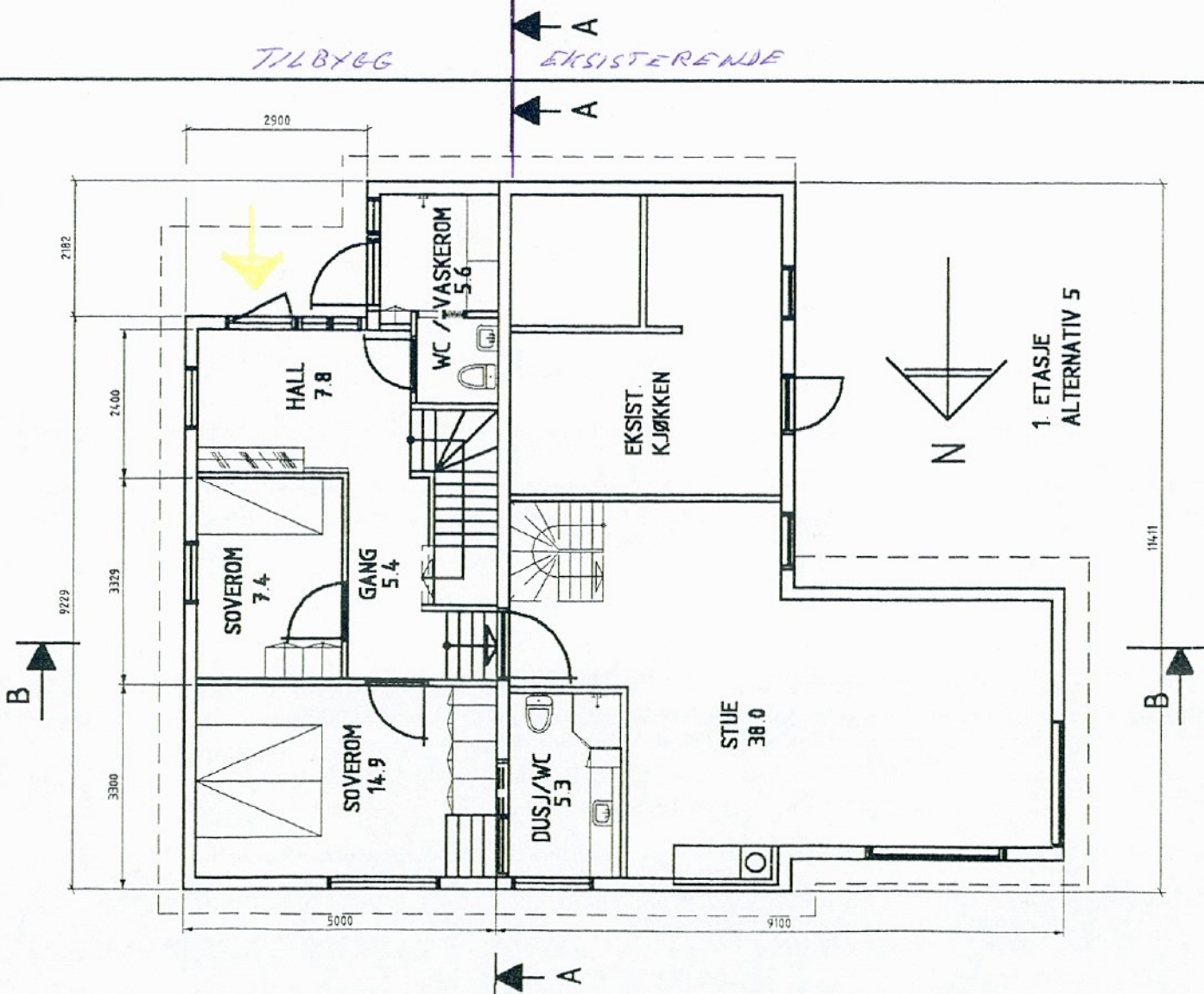
21/05-2024
12:40:31
21/05-2024
12:33:06

BANKID
BANKID

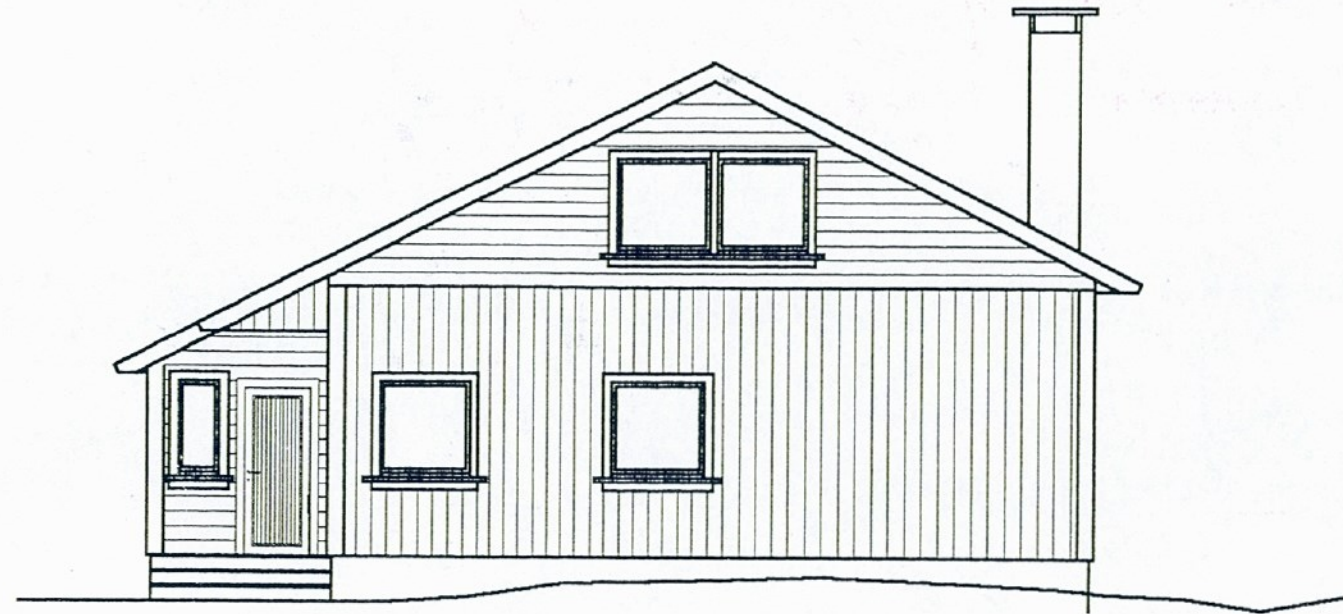


SNITT A-A
ALTERNATIV 5

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
18.DES97* 976218
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen



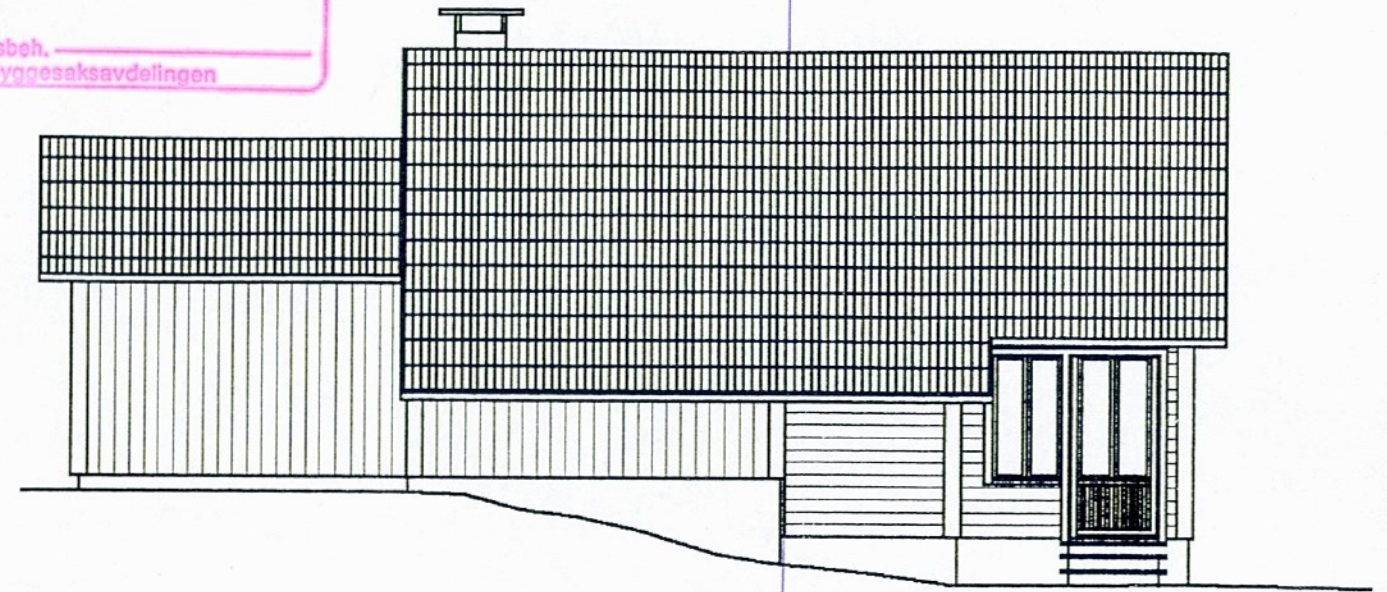
SNITT B-B
ALTERNATIV 5



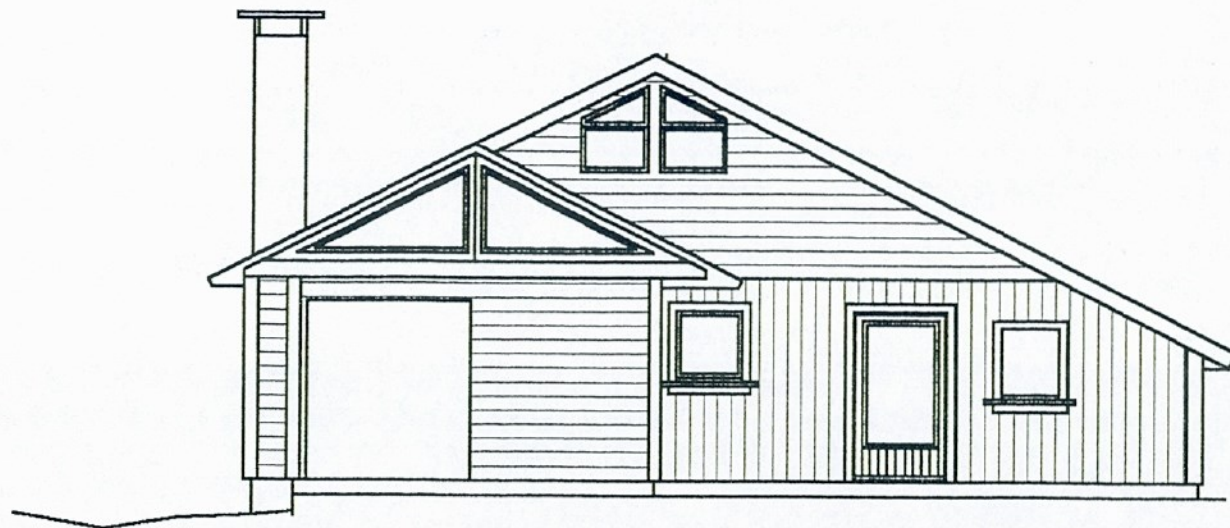
NY FASADE MOT ØST
ALTERNATIV 5

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
18.DES97* 976218
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen

EKSISTERENDE TILBYGG

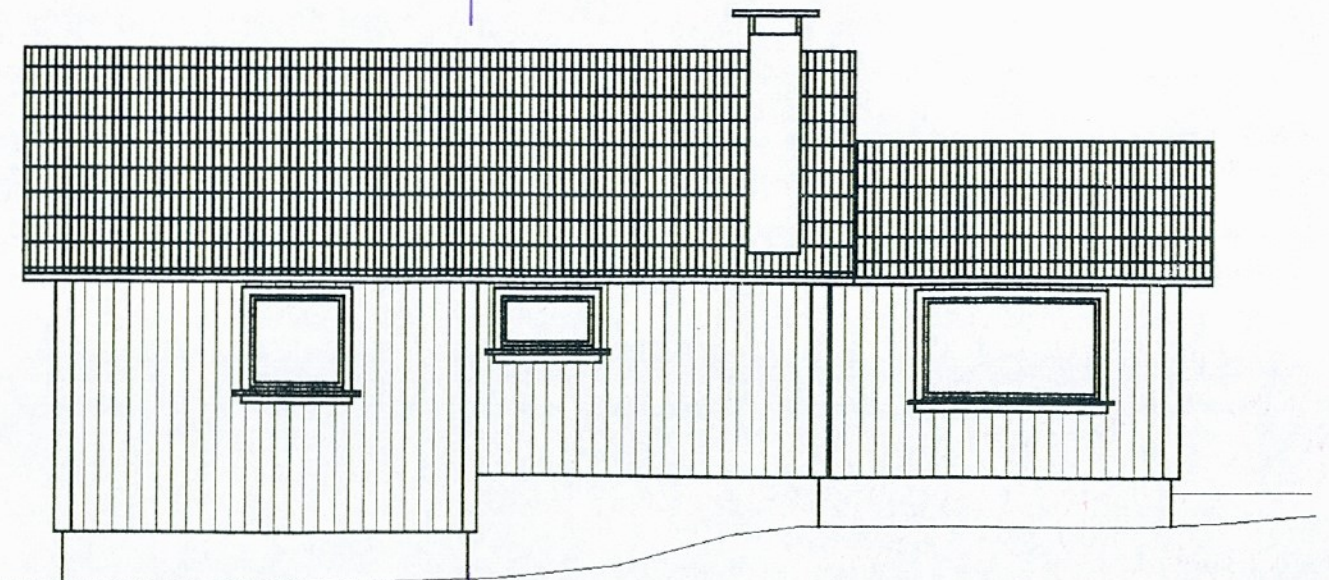


FASADE MOT SYD
ALTERNATIV 5



BESTÅENDE FASADE MOT VEST
ALTERNATIV 5

TILBYGG EKSISTERENDE



FASADE MOT NORD
ALTERNATIV 5



Byutvikling

JOYS HARALD
LILLE SKOLDDAL 6
5050 NESTTUN

Arkiv 5210

Deres søknad mottatt 18.12.97 Vår ref. Snr 976218 Bergen, 27.11.199
GL /TR

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:KVITURA 10

Eiendom:0-0030-0096

Byggherre :JOYS OTTO STEFAN

Adr.: KVITURA 10

Anmelder :JOYS HARALD

Adr.: LILLE SKOLDDAL 6

Arbeidets art: TILBYGG

Bygningens art: BRUKSENDR./TILB

Byggetillatelse for bruksendring fra hytte til bolig samt oppføring av garasje gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen den 18.12.97.

Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen den 18.12.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 18.12.97.
- Byggherren må selv undersøke om det finnes ledninger i grunnen som må sikres/omlegges. Vedkommende myndighet må orienteres.
- Avkjørsel må utføres slik at det blir tilstrekkelig frisikt. Innenfor frisiktsonen må det ikke finnes sikthindringer som rager høyere enn 0,5 m over vegnivå.

- Avløpsanlegg må utføres i samsvar med gitt utslipps-tillatelse av 29.09.98.
- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.
- Privat vannforsyning godkjennes som omsøkt under forutsetning av at denne fremskaffer tilstrekkelig og hygienisk betryggende drikkevann.
- Dørbredder må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 43:22.
- Boenheten skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Det anbefales installasjon av seriekoblede røykvarslere. Videre skal boenheten ha montert brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.
- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.
- Tomten ligger i et flystøybelastet område. Det må derfor iverksettes støyreducerende tiltak slik at innendørs støynivå ved overflygning ikke overskrider 60 dBA, jfr. byggeforskriftenes kap. 52:32 og retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet.
- Byggherre/anmelder må sørge for at støymålinger blir foretatt. Måleresultatet er avgjørende for hvilke støyreducerende tiltak som må iverksettes.
- Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4 og ventileres i.h.t. byggeforskriftenes kap. 47:55.
- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke kan settes igang før gebyret er betalt, jfr. regulativ for byggegebyrer i Bergen kommune.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Gunnar Lothe
overingeniør



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 30/96/0/0

Utlistet 22. februar 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259062218	Grunneiendom	0	Ja	2 897,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_113	Naturmiljø - viltområde	11,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	2,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_1	Flystøy rød sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	97,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra 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 22. februar 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 areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE




BERGEN
KOMMUNE

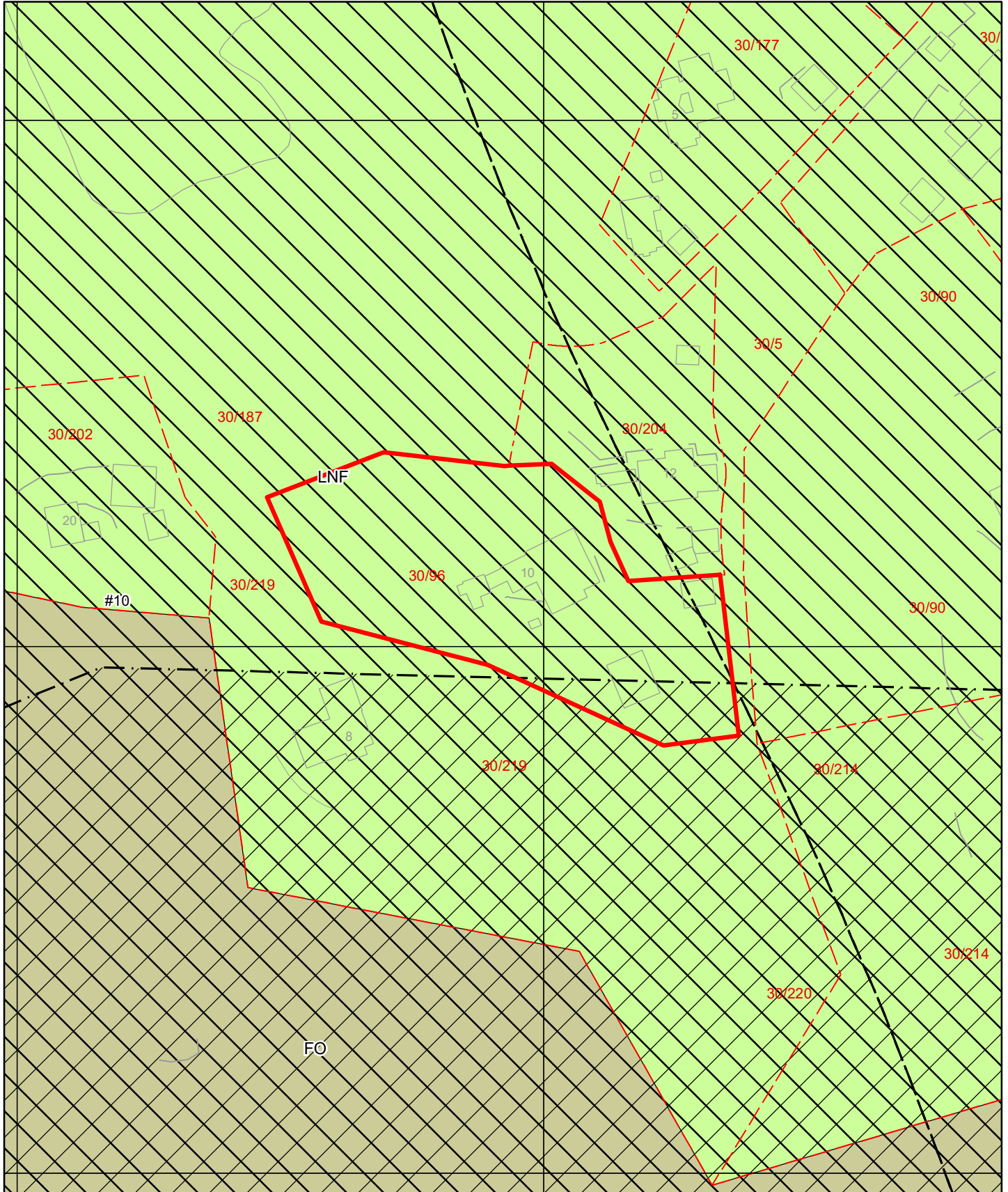
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 30/96/0/0
Dato: 22.02.2024 Adresse: Kvitura 10









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn naturmiljø		Forsvaret
	Støysone gul		LNF
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

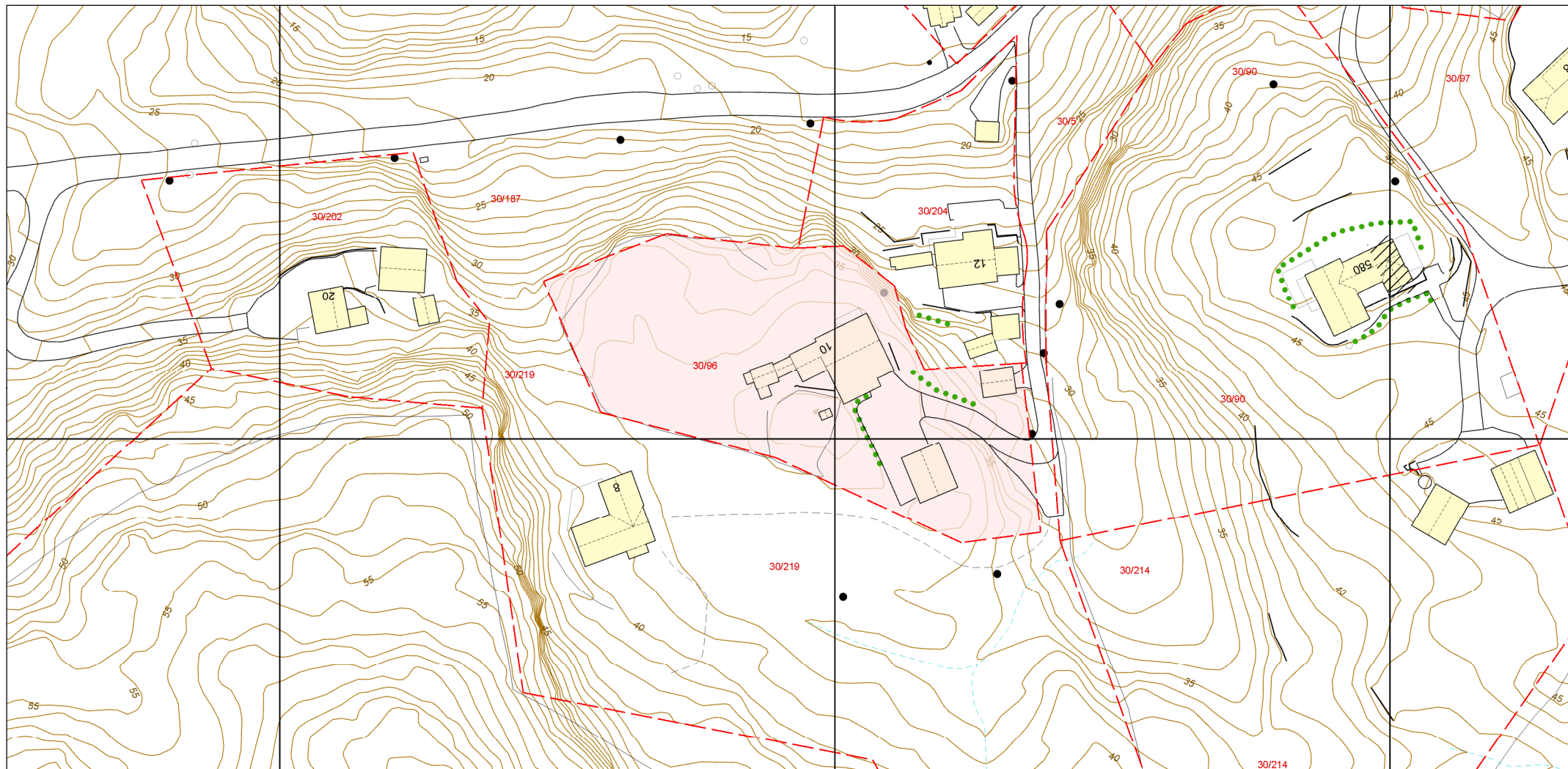
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1000

Dato: 21.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 30/96/0/0

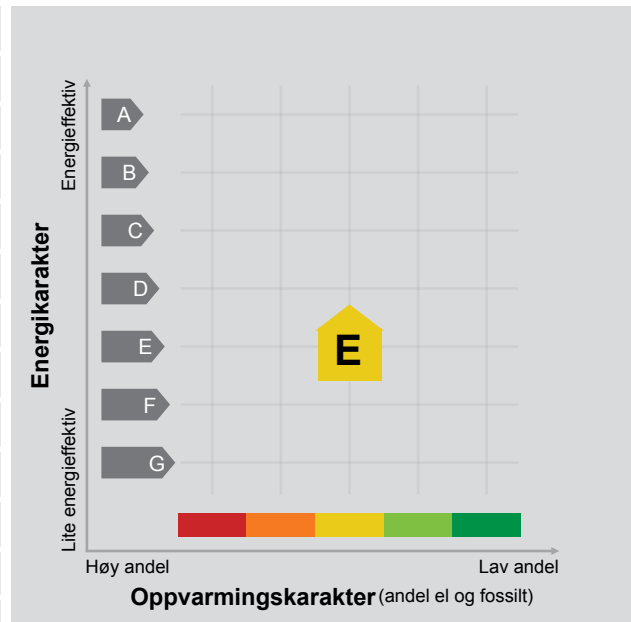
Adresse: Kvitura 10, 5252 SØREIDGREND



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |

ENERGIATTEST

Adresse	Kvitura 10
Postnummer	5252
Sted	SØREIDGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139441443
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	20162e1d-6aed-4d1a-b062-823efcdf5b5
Dato	22.05.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvitura 10
Postnummer: 5252
Sted: SØREIDGREND
Kommune: Bergen
Bolignummer:
Dato: 22.05.2024 9:22:07
Energimerkenummer: 20162e1d-6aed-4d1a-b062-823efcdfef5b5

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 96
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139441443

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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