

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Geithusvegen 83, 5259 HJELLESTAD

 BERGEN kommune

 gnr. 106, bnr. 444

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 06.05.2024

Oppdragsnr.: 10143-8288

Referansenummer: KP6825

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Sertifisert Takstingeniør: Johan Rye-Holmboe



 Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS



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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.

Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT's medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført 1989.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til Plan og bygningsloven 1985, med gjeldende forskrifter.
(referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter Plan og bygningsloven 1985 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Boligen er periodisk modernisert, holder i dag en alminnelig god standard på overflater/innredninger.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Valmet tak tekket med betongstein, takrenner og nedløp i plast.
- Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmen.
- Ytterdører i tre/huntonitt, 1 stk. terrassedør i aluminium.
- Balkong på 4 m² med utgang fra vaskerom, Terrasse på 31 m² med utgang fra kjøkken. Altan på ca. 50 m² med utgang fra stue

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser, belegg og laminat.
Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel.
- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
 - Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

- Badet er pusset opp i ca. 2008.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, vegghengt toalett og servant.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig avtrekk.

Bad underetasje:

- Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig avtrekk.

(Det er også ett bad i underetasje som var under renovering på befaring, dette badet var ikke mulig å vurdere i rapporten)

Vaskerom fra byggeår.

- Vaskerom med belegg på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Kjøkkeninnredning fra Marbodal med benkeplate i kompositt. Glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert vinskap, espressomaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør i kobber, avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, forøvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert ved trapp i 1. etasje.
- Varmtvannsbereder på 300 liter og 120 liter.
- Boligen har sikringskap med jordfeilautomater, sikringskap er plassert i vindfang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

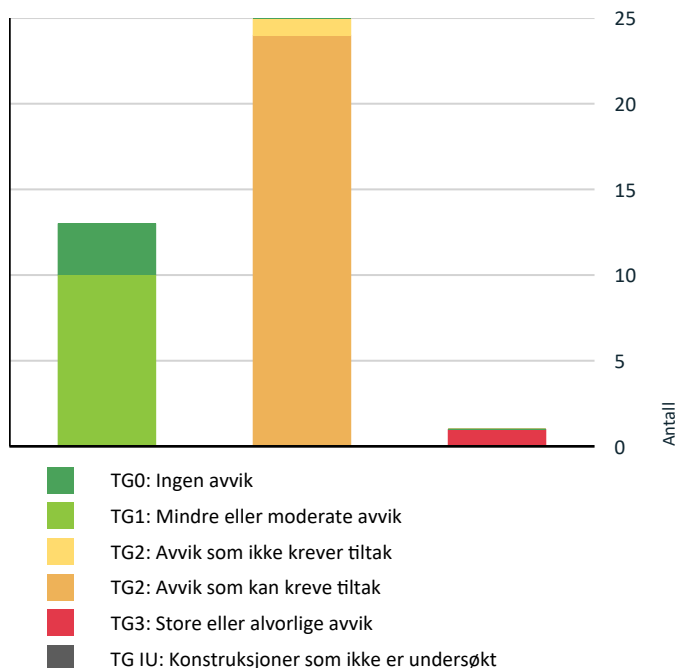
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

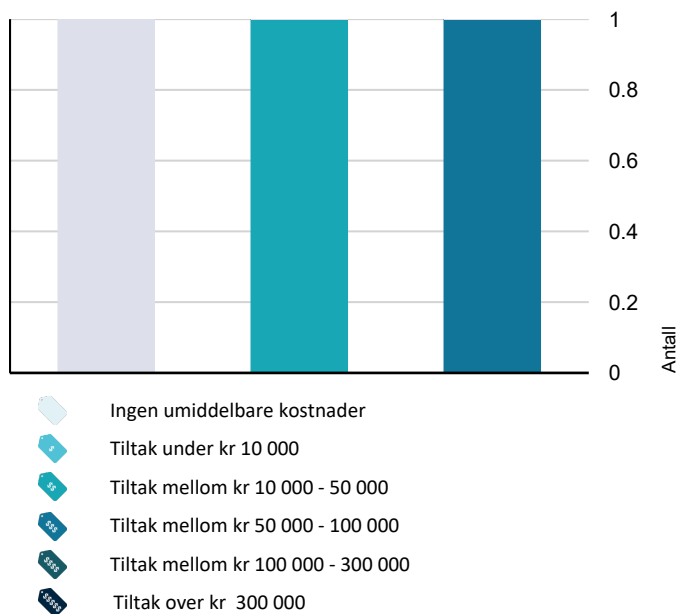
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vaskerom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Ca. 2008. Hagestue. Opplyst byggemeldt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein (utestue har takpapp).

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Vurdering av avvik:

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

Rustskadet takhette over vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting (11 mm.)av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftninger av deler av konstruksjonen.

- Kledning er stedvis avsluttet for tett til terreng.

Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak av sperrekonstruksjon, undertak av sutaksplater.

Takkonstruksjon er besiktiget fra koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i undertak rundt gjennomføring for pipe, samt en plate som er blitt skadet pga. lekkasje etter sprukket takstein. Fuktighet rundt pipen ga seg da pipe ble utvendig beslaglagt i ca. 2004.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Ett vindu på kjøkken og i kjellerstue skiftet av eier i 2023 (TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.
 - Vinduer montert i betongmur (u.etg) har ikke sekundertekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftning av vinduer.

Dører

Ytterdører i tre/huntonitt, 1 stk. terrassedør i aluminium.

- Entredør ny i 2024, montert av eier.
- Nye glass i aluminiumsdør i 2012.

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på 31 m² med utgang fra kjøkken. Tekking under terrasse er takkonstruksjon for deler av underetasje.

Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassebord. Dermed vurdert iht. alder (opplyst originalt).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Altan på ca. 50 m² med utgang fra stue, oppført i tre.

Rekkverkshøyde er målt til 1,04 meter.

Mrk: Det er registrert noen søyler som står rett i terreng, opplyst at disse er midlertidige søyler som er montert for understøtte til boblebadekar. Disse søylene skal kunne fjernes uten negativ konsekvens for altanen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m² med utgang fra vaskerom, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 0,92 meter, dagens krav er 1,00 meter, datidens krav var 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett, fliser, belegg og laminat.

Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel.

Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

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.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-12 mm. på en avstand av 2 meter i stue.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

- Det er registrert noe knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.

Ny vedovn i stue i ca 2019.

Oljefyr og utvendig oljetank fjernet/koblet fra i ca. 2019.

TG 2 Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er utført i bod i underetasje.

Ved hulltaking er det registrert at det er brukt plast i vegg mot grunn.

Dette er en oppbygging som har høy skadefrekvens pga. kondens.

Det er utført fuktmåling i vegg mot terreng i bod i underetasje, registrert vektprosent på 21,5 %, dette er ett nivå hvor det er forhold for at det kan oppstå fukt/råteskader i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 kan det bli behov for å utbedre konstruksjon av påforede vegger mot grunn, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



↓ TG 1 Innvendige trapper

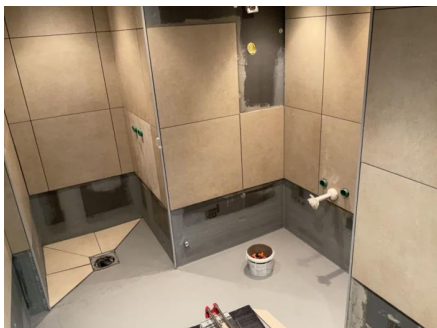
Innvendig trapp i malt tre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved soverom var på befaring under renovering i regi av eier. Badet er dermed ikke vurdert i denne rapporten.



Bad ved soverom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i ca. 2012 i regi av eier, vurderes derfor iht teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Naturlig avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

↓ TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 80 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert at fall mot sluk ikke er iht. minstekrav på oppføringstidspunkt da det ikke er 1:100 fall på hele gulvet eller 1:50 80 cm fra sluk, men det er fall mot sluk.

- Sprang/nivåforskjell mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.

Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom dusj og vindfang, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført på sidevegg i våtsone, vegg bak dusj er dobbelvegg/lydvegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i ca. 2008, vurderes derfor iht. tek97.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Opplyst at det er lagt flis på flis med. ny membran over original flislagt konstruksjon som var bygget opp uten membran.

Badet har fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr er: dusj, vegghengt toalett og servant.

- Varmekabler i gulv.

- Naturlig avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende tetting av gjennomføring for avløp i vegg under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføring må tettes tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:

Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:

Ca 10 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 28 mm fra topp flis overkant ved terskel ved dør.

Krav:

- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstillere krav.

Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

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.

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, vegghengt toalett og servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

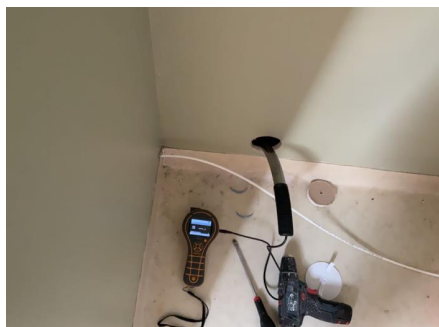
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Vaskerom med belegg på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

HELHETSVURDERING

Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Synlig at skjøter i gulvbelegg sprekker, gulv er ikke tett.

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med benkeplate i kompositt. Glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert vinskap, espressomaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Kommentar:

Det er ikke registrert skader eller fuktskolder på kjøkkenet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget, men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Mrk: Bad i underetasje under renovering har rør i rør system (ikke ferdigstilt på befaring)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, forøvrig naturlig ventilasjon.

Kommentar:

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert ved trapp i 1. etasje.

Ny i ca. 2009.

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 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder på 120 liter til ett bad i underetasje er plassert i bod i underetasje.

Kommentar:

Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.

Berederen står direkte på gulvet.

Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Støpsel har ikke missfarging.

Årstill: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på vaskerom.

Kommentar:

Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.

Berederen står direkte på gulvet.

Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.

Årstill: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i vindfang.

Kommentar:

Det er fremvist rapport fra kontroll utført 11/11-2015 av BKK, det ble ved kontroll ikke funnet feil eller mangler som krevde videre oppfølging.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El anlegg fra byggeår, nye sikringer i 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja - Samsvarserklæring datert 8/5-2008 fra B.O Elektro AS fremvist, denne omhandler renovering av sikringsskap, samt skifte en utvendig kontakt.
- Samsvarserklæring datert 11/1-2018 fra Eltel Networks AS i sikringsskap, denne omhandler montering av AMS-måler.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

kontroll?

Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Drenering

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert 2 stk. sprekker i grunnmur mot nord/øst, eier opplyser at disse har vært siden boligen var ny.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk tilstanden jevnlig, om det er utvikling i riss/sprekker kan det bli behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "levetidstabeller" som er ett gjennomsnitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Oljetank

Nedgravd oljetank frakoblet og gravd opp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er oppført med:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmen.
- 2 stk. leddporter i aluminium med elektriske portåpnere.
- Sidedør i tre.
- Saltak med halvvalmer tekket med betongstein.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 byggt teknisk 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)				
1. etasje	107	18		125	85		125
Underetasje	147			147			147
SUM	254	18			85		272
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad , Kott , Vaskerom , Stue , Kjøkken	Hagestue, Utebod	
Underetasje	Bad , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Gang , Kjellerstue , Vindfang , Bad 2, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Underetasje:

- 2 stk. bad: 5,6 m² og 8,8 m².
- Garderobe: 5,1 m².
- 4 stk. soverom: 12,2 m², 9,3 m², 17,9 m² og 12,9 m².
- Gang: 8,7 m².
- 3 stk. boder: 9 m², 2,2 m² og 4,3 m².
- Vindfang: 3 m².
- Kjellerstue: 41,3 m².

1. etasje:

- Utestue: 14 m².
- Utebod: 4,3 m².
- Stue: 59,9 m².
- Kjøkken: 29,3 m².
- Bad: 3,1 m².
- Kott: 1 m².
- Vaskerom: 12,6 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

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: Takstmann ser etter åpenbare avvik når det gjelder vurdering av brannceller og forhold rundt rømningsvei, dagslysflate og takhøyde.

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		45		45			45
SUM		45					45
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje har loftsrom uten målbart areal pga. for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

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	231	41
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Mads Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	106	444		0	877.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Geithusvegen 83

Hjemmelshaver

Elin Engelsen Holm

Kommentar

Medfølgende ideell andel 2/26 av Gnr. 106 Bnr. 431 som er fellesareal på 4442,2 m² bestående av felles vei, etc.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Idyllisk og rolig beliggenhet i attraktivt og veletablert boligstrøk på Hjeltestad. Kort vei til nærbutikk på Hjeltestad kai. Området er barnevennlig med store grøntareal. Kort vei til skole, barnehage og busstopp. Fra eiendommen er det ca. 10 minutters kjøretur til Bergen Lufthavn, Kokstad og Sandsli, og ca. 20 minutter til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 877,1 m² som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Parkering på egen grunn, samt parkering i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/KP6825>

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

Geithusvegen 83, 5259 HJELLESTAD

21 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Geithusvegen 83	Geithusvegen 83	

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?

1988

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Vi har bodd i huset siden det var nytt

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 2990939

Informasjon om selger

Hovedselger

Holm, Elin Engelsen

Medselger

Holm, Mads

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

2005

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

lagt på membran på eksisterende flis på gulv og vegg, fliset på nytt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Mads Holm as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Endret planløsning, fjernet alle flater på bad, ny VK og belysning, støpt og fliset gulv med membran, fliset vegg med membran.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygger bolig AS, Bergen og omegn el inst. as, Berntsen VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

revet vegger og etablert membran i wc kasse, platet vegger og smurt membran på gulv og vegg, fliset på nytt.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygger bolig AS Berntsen VVS as

2.3.6 **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

En sprukket takstein som ikke ble oppdaget førte vann inn på underliggende huntonitt sutaksplate. denne ble skadet og fuktig. Vann kom ikke videre inn i gulv konstruksjonene på loft hvor isolasjon ligger, sutak er utbedret.

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**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skiftet endel vindu som var punktert, b.l.a i skyvedør i stue

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Mads Holm as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

skiftet et vindu på kjøkken og et i hall samt satt inn ny gatedør

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygger bolig AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eir i utvendig kontakt førte til jordfeil

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utbedret feil på utvendig kontakt og byttet alle sikringer i sikringskap til sikring med jordfeilbryter på hver

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen og Omegn el inst

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Endret planløsning på bad i u etg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berntsen vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye vannledninger , rør i rør, på bad u etg

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berntsen vvs

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

noen sprekker i grunnmur, som kom under arbeidene da huset ble bygget. En betongbil som leverte betong til grovstøp av gulv kom borti muren da han skulle rygge seg inntil for å renne betong inn en vindusåpning. der kom da noen riss som vi har levd med siden uten at det har medført noe problem

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oljefyr og peis som ikke var rentbrennende er fjernet, det er montert vedovn i stue

Sopp og skadedyr

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall



2008

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bygget utestue og bod

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Mads Holm as

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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 93621129




Egenerklærings skjema

Name
Holm, Elin Engelsen

Date
2024-05-21

Name
Holm, Mads

Date
2024-05-21

Identification
 **Holm, Elin Engelsen**

Identification
 **Holm, Mads**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Holm, Elin Engelsen
Holm, Mads

21/05-2024
13:24:10
21/05-2024
13:26:56

BANKID_MOBIL
E
BANKID_MOBIL
E



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

HOLM MADS
GEITHUSVEIEN 83
5066 HJELLESTAD

Arkiv 5210
Deres søknad av 03.11.86 Vår ref. Snr 862599 Bergen, den 18.8.1989

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HJELLESTAD	Eiendom: 3-0106-0444
Byggherre : HOLM MADS	Adr.: GEITHUSVEIEN 83
Ansvarsh. : HOLM MADS	Adr.: GEITHUSVEIEN 83
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 05.11.86
Byggetillatelse gitt.....: 06.02.87

- Terrasse/balkong er ikke ferdig. Dør ut må være forsvarlig avstengt.
- Det gjenstår noe tilfylling og planering.
- Uttalelse/krav fra V.V.A. avdelingen må etterkommes.

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

R. Birkeland
Rune Birkeland
bygn.kontrollør



Mads Holm
Geithusveien 83
5259 HJELLESTAD

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

Emnekode

Dato

200103158/2
ABPE

BYG-5210

19. mars 2001

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 106 Bnr 444 Festenummer 0 Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse GEITHUSVEGEN 83
Tiltakets art Nybygg Garasje / Carport
Tiltakshaver Mads Holm

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a, mottatt 210201.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og vi har således ingen merknad til at arbeidet utføres.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

Ved ferdigstilling av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen



Anne Brith Pedersen

Byggmester Mads Holm AS
Minde Alle 27
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200815580/7 BLSA	NYBY-5210	23.12.2008

TILLATELSE I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93

Eiendom : Gnr 106 Bnr 444
Tiltakets adresse : Geithusvegen 83
Tiltakets art : Tilbygg bolig
Tiltakshaver : Mads Holm

Saken gjelder:

Saken gjelder bygging av tak over terrasse på bakken og utebod. Oppgitt bebygd areal 17 m²

VEDTAK:

Dispensasjoner:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 nr 2 for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot bnr 118/185 da hensynene til brannsikkerhet og hensyn til luft, lys, innsyn, utsikt, anses tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt bygningsmyndighetene 26.09. og 17.10.08 for oppføring/anlegging av tak over terrasse og utebod..

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter mottatt bygningsmyndighetene 26.09. og 17.10.08.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl §§ 93 b, 97 og 98:

Foretak (Brønnøysundregisteret)	Godkjenningsområde (BE-Godkjenning av foretak)
Byggmester Mads Holm AS Orgnr: 986320628 sentral godkjenning	SØK tiltaksklasse 1 Fagområde:
Byggmester Mads Holm AS Orgnr: 986320628 sentral godkjenning	PRO/KPR tiltaksklasse 1 Fagområde: Bygning og installasjoner
Byggmester Mads Holm AS Orgnr: 986320628 sentral godkjenning	UTF/KUT tiltaksklasse 1 Fagområde: Bygning og installasjoner

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:

Eiendommen er regulert til boligformål ved plan R. 30060000 stadfestet 20.02.1962. I kommuneplanens arealdel og kommune del plan for Mildehalvøen er området vist som "byggeområde".

Godkjenning av tiltaket er avhengig av at det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 70 nr 2.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert merknader fra 118/185.. Merknadene går i hovedsak på at det skal bygges boliger på naboeiendommen, og at byggegrensen må opprettholdes. Når det gjelder terrasse må le vegg ikke bygges høyere enn den er i dag, slik at utsikten ikke blir begrenset.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon for bygging av tak over eksisterende terrasse på bakken og utebod. Videre opplyses det at mellom eiendommen bnr. 118/185 er det satt opp le vegg som dermed vil tilfredsstillte brannkravet.

Høydeforskjellen mellom eiendommene er ca. 2 meter, og ut fra dette finner en ikke at takhøyden på omsøkte vil ta utsikt fra naboeiendommen. Etter dette finner bygningsmyndighetene å godkjenne omsøkte.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:

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

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200815580.

for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Britt Laila Sagstad
saksbehandler

Kopi: Mads Holm, Geithusveien 83, 5259 Hjellestad
Svein K Haaland Pernilleveien 32, 6800 Førde

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett Fvl § 28	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til Fvl § 28	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist Fvl §§ 29, 30 og 31	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse Fvl §§ 24 og 25	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold Fvl § 32	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket Fvl §§ 31 og 42	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning Fvl § 11	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen Fvl § 36	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	877.1
Etablert dato	04.12.1967	Historisk oppgitt areal	877
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	106/444
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.10.2012 24.10.2012	201212074/8	Tinglyst 01.11.2012	106/118 (-929,3), 106/895 (929,4) 106/2, 106/431, 106/444
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.12.1967			106/431 (-877), 106/444 (877)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6686423.58	292658.52	0	Ja	877.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLM ELIN ENGELSEN F260265*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GEITHUSVEGEN 83 5259 HJELLESTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Geithusvegen 83

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5259 HJELLESTAD	Kirkesogn	07020101 Fana
Grunnkrets	1612 Hjellestad	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	58 Ytrebygda		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9469974		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1989
2	9469974	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2010
3	23571773		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	16.04.2003

1: Bygning 9469974: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.02.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	280
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	280
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1987	01.06.1987
Igangsettingstillatelse	03.03.1988	03.03.1988
Tatt i bruk	15.02.1989	15.02.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/444	-	-	-	-	-
Bolig	Geithusvegen 83	H0101	106/444	265	7	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	127	0	127	0	0	0
U01	0	153	0	153	0	0	0

2: Bygningsendring 9469974-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2010**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.12.2008	07.01.2009
Igangsettingstillatelse	23.12.2008	15.02.2012
Tatt i bruk	01.01.2010	15.02.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/444	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 23571773: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 16.04.2003**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	16.04.2003	05.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/444	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	12	12	0	0	0
H01	0	0	43	43	0	0	0



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 106/444/0/0

Utlistet 30. april 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259989668	Grunneiendom	0	Ja	877,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30060000	30	YTREBYGDA. REGULERINGSPLAN FOR NORDRE HJELLESTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.1962		100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
30060000	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
30060002	31	YTREBYGDA. GNR 106 BNR 52 OG 701, NORDRE HJELLESTAD	200400555	28.04.2004

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61760000	35	YTREBYGDA. GNR 106 BNR 18, 358 MFL., KVITURSPOLLEN HAVNEANLEGG	3	201005252
16930000	30	YTREBYGDA. RV 556 HJELLESTADVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG BLOMSTERDALEN - HJELLESTAD	3	200204731

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
106/594	139542630	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.11.2023	202316518
106/594	139542622-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	30.11.2023	202316518

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 30. april 2024



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 106/444/0/0
Dato: 30.04.2024 Adresse: Geithusvegen 83

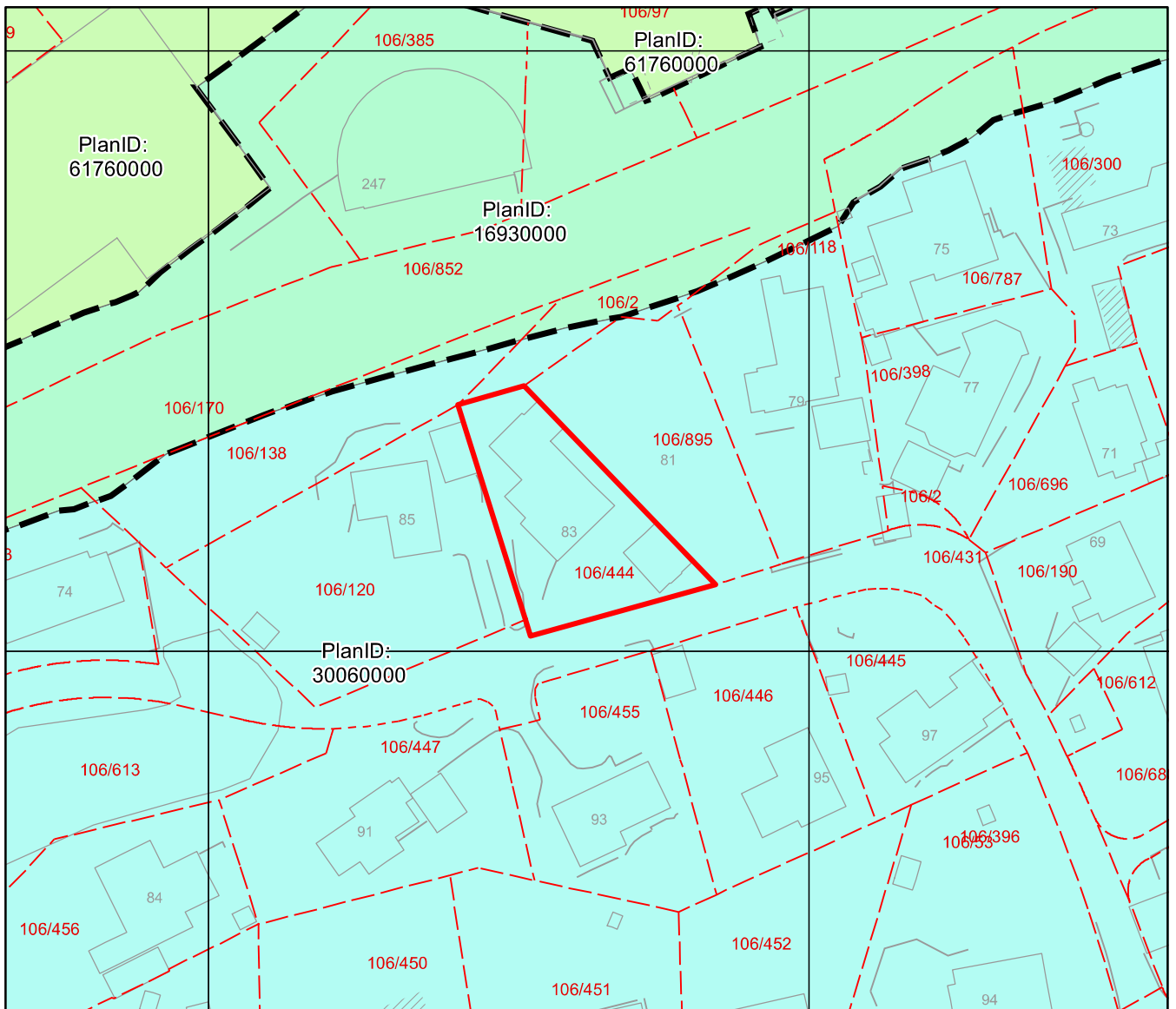


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
30060000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

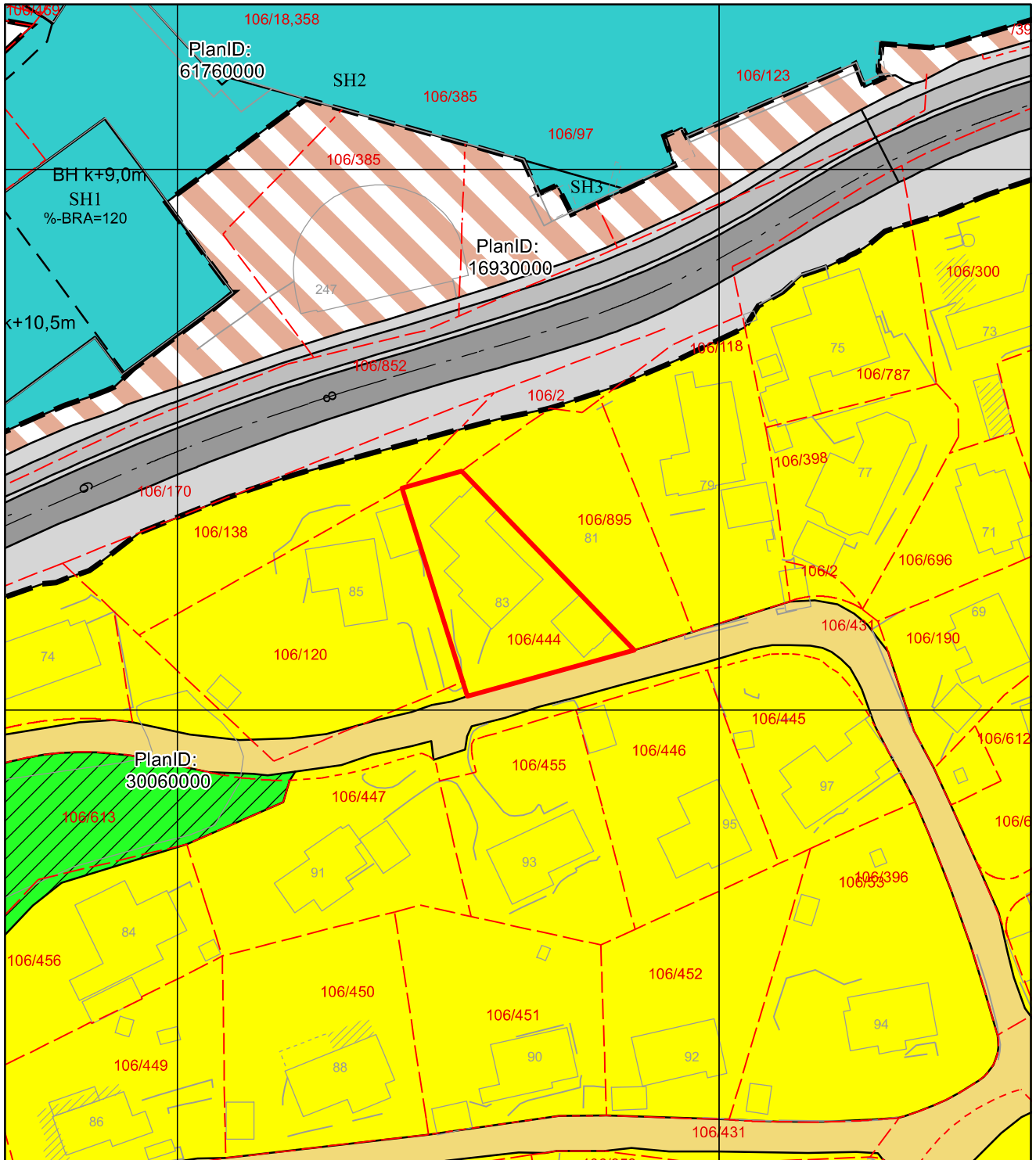


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/BNr/Fnr: 106/444/0/0
Dato: 30.04.2024 Adresse: Geithusvegen 83

BERGEN
KOMMUNE


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense


Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg


 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg


 Annet spesialområde

 Felles lekeareal for barn

 Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6230 - Småbåthavn




BERGEN
KOMMUNE

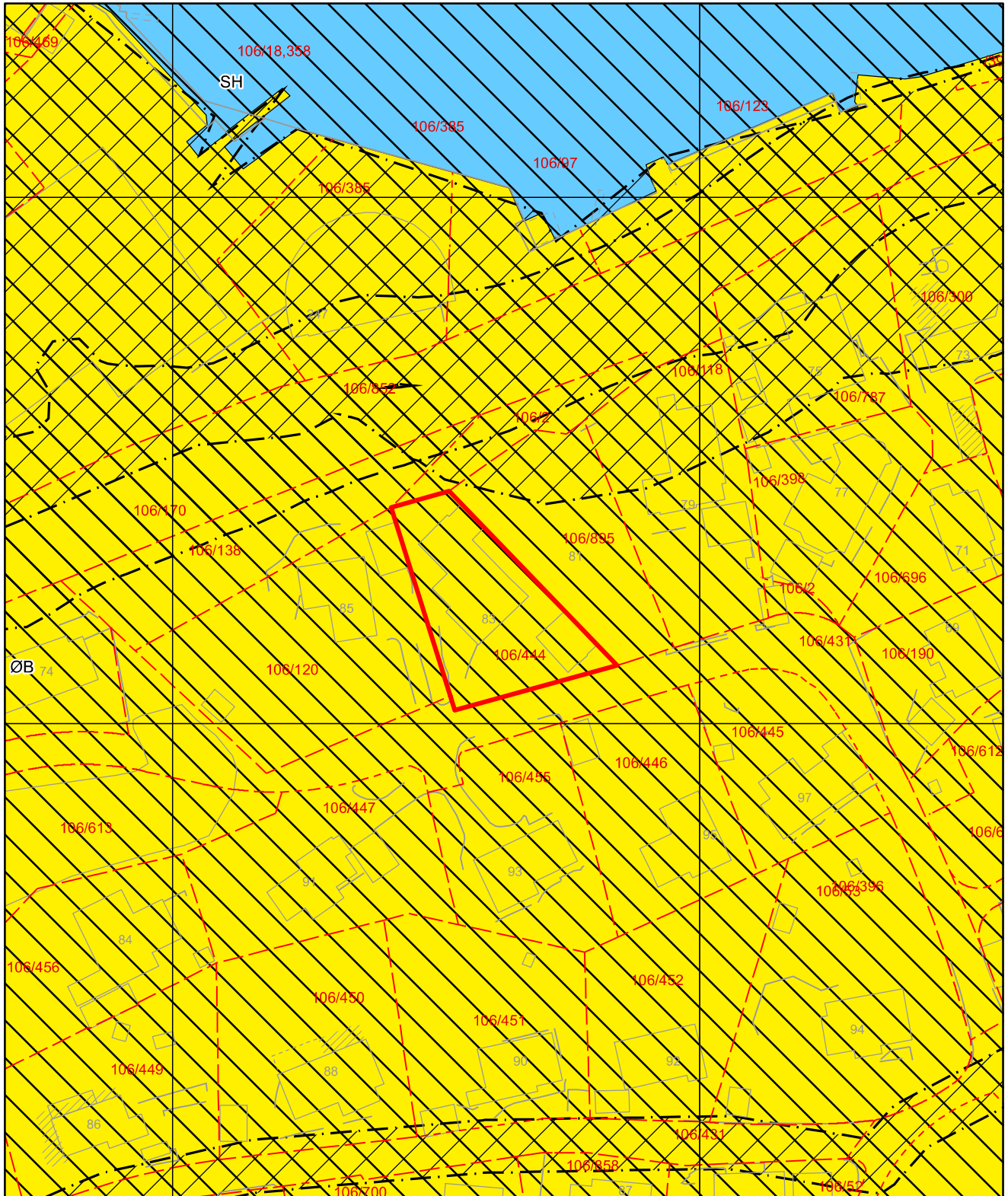
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 106/444/0/0
Dato: 30.04.2024 Adresse: Geithusvegen 83










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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		Småbåthavn
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 02.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	106	Bruksnr.:	444	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Geithusvegen 83, 5259 HJELLESTAD				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

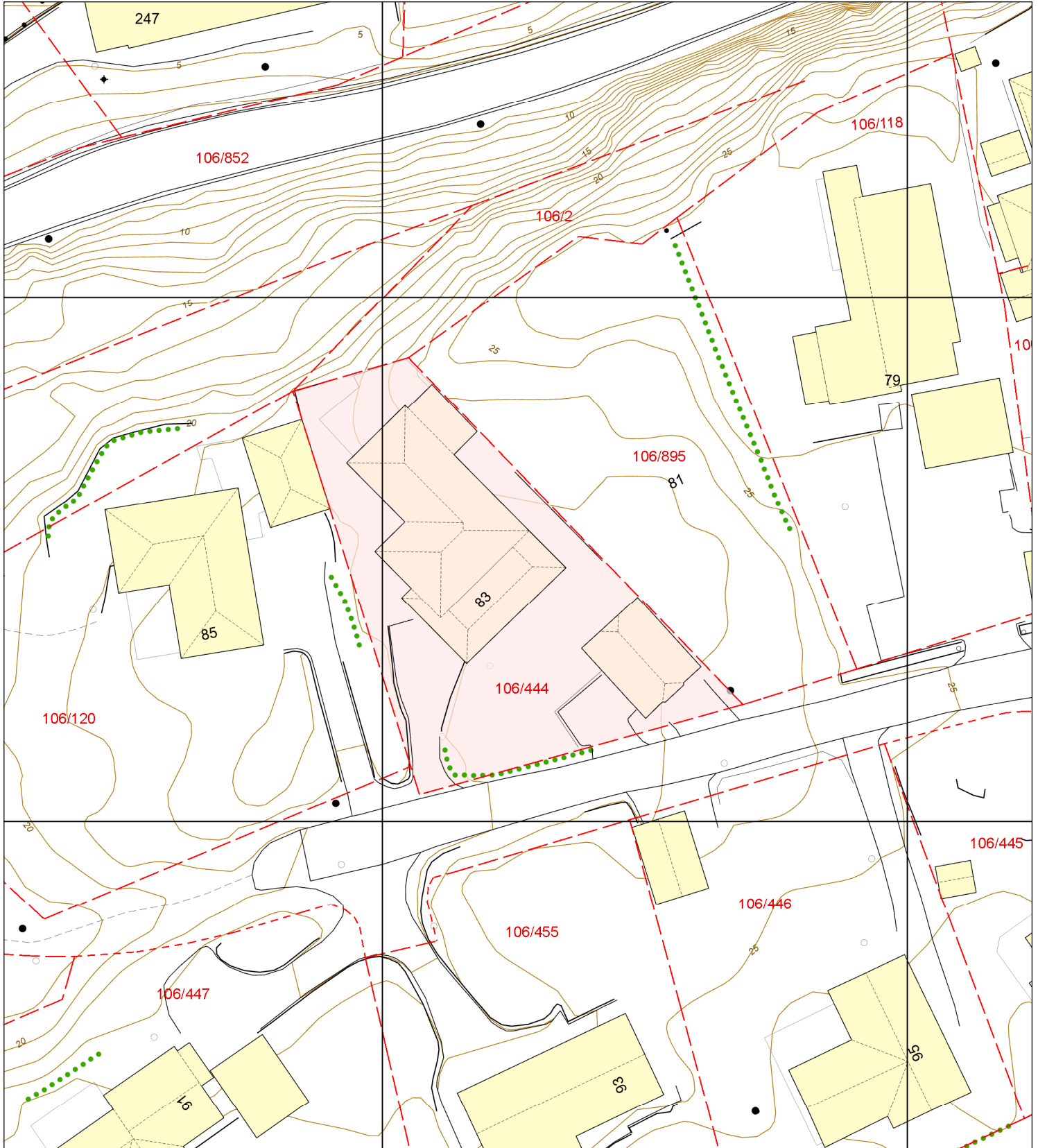
Dato: 30.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/444/0/0

Adresse: Geithusvegen 83, 5259 HJELLESTAD



BERGEN
KOMMUNE



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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 | |

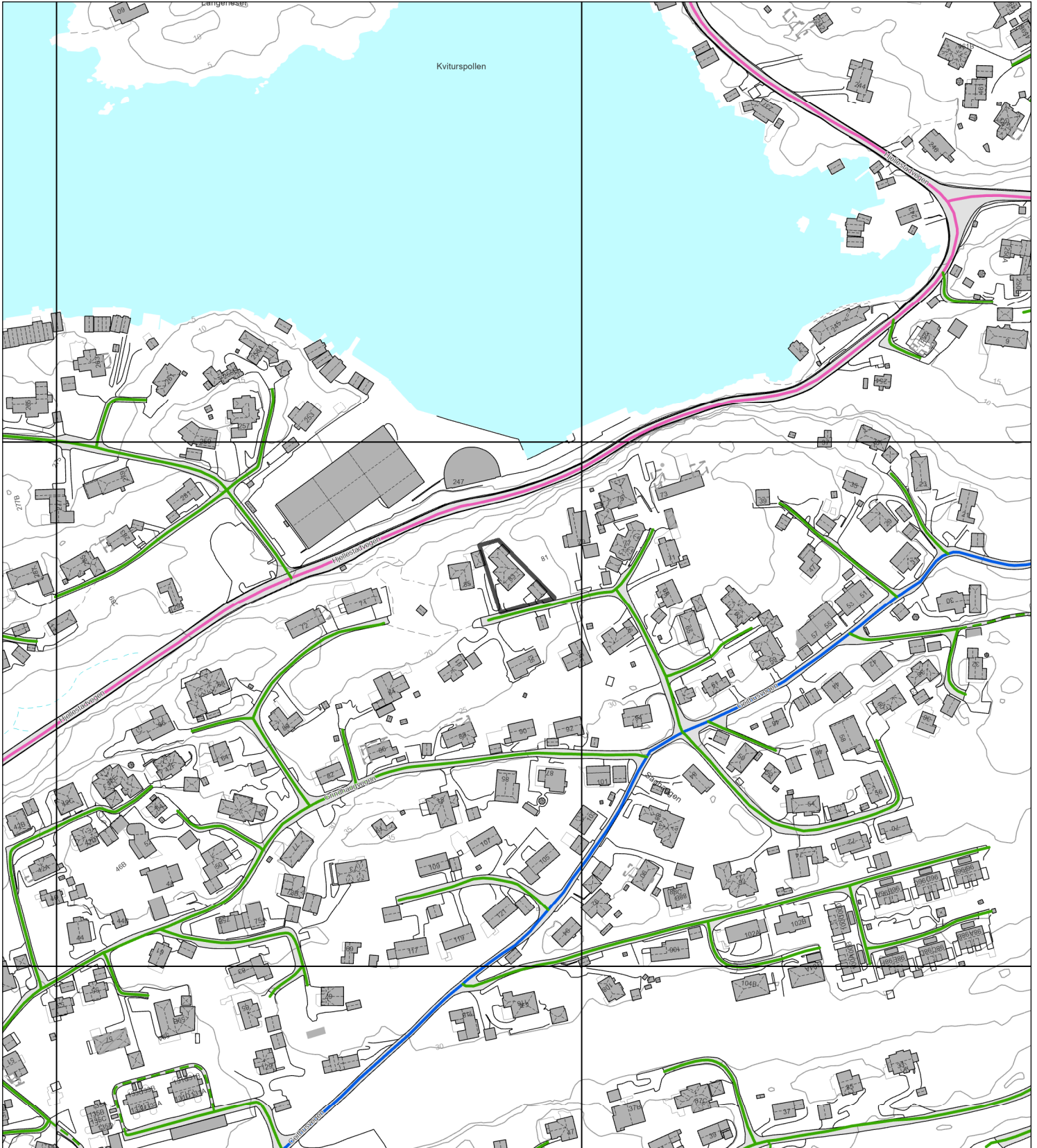


Vegstatuskart

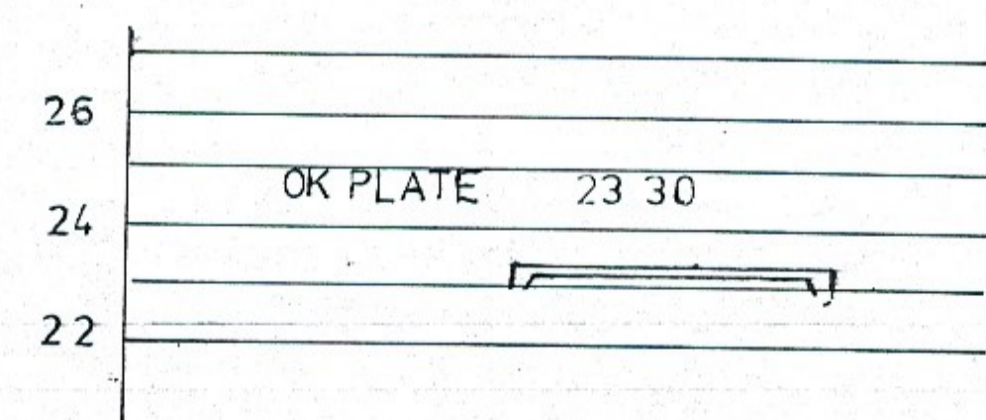
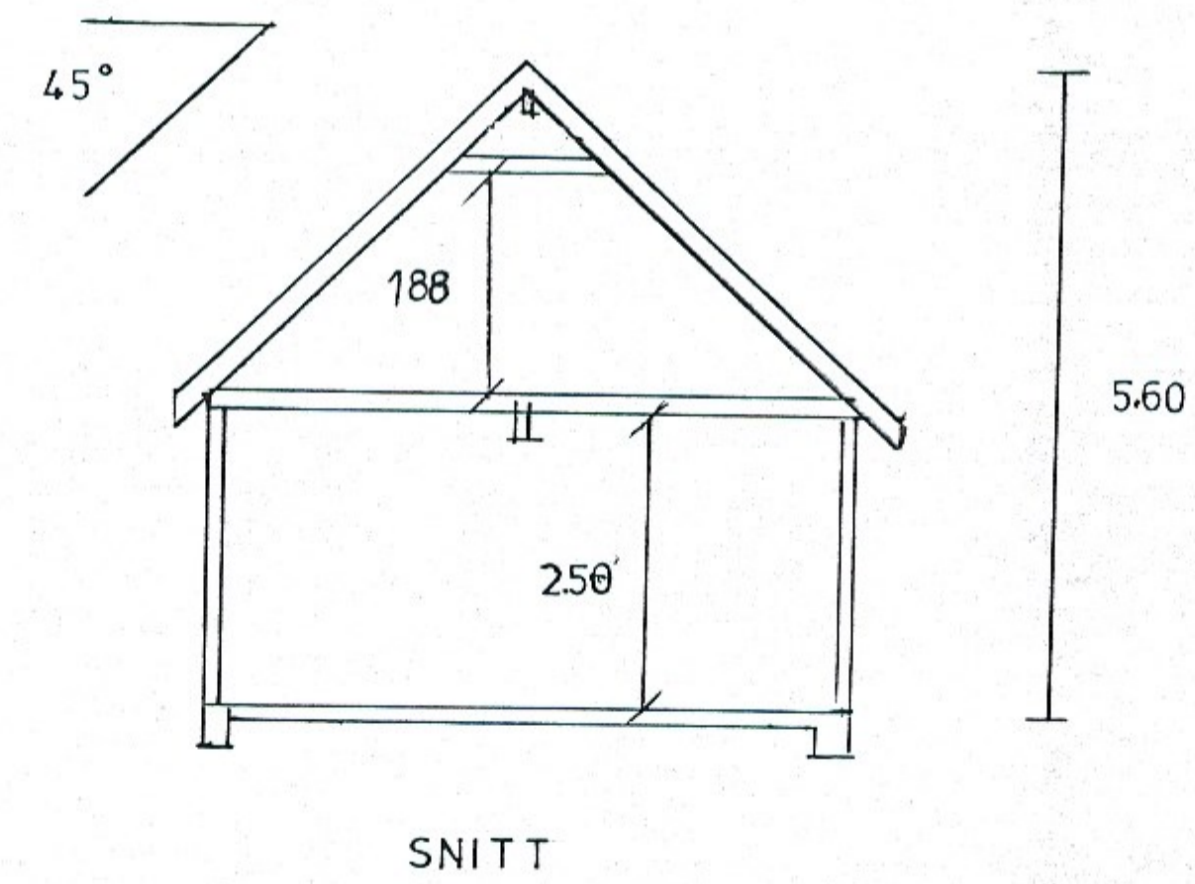
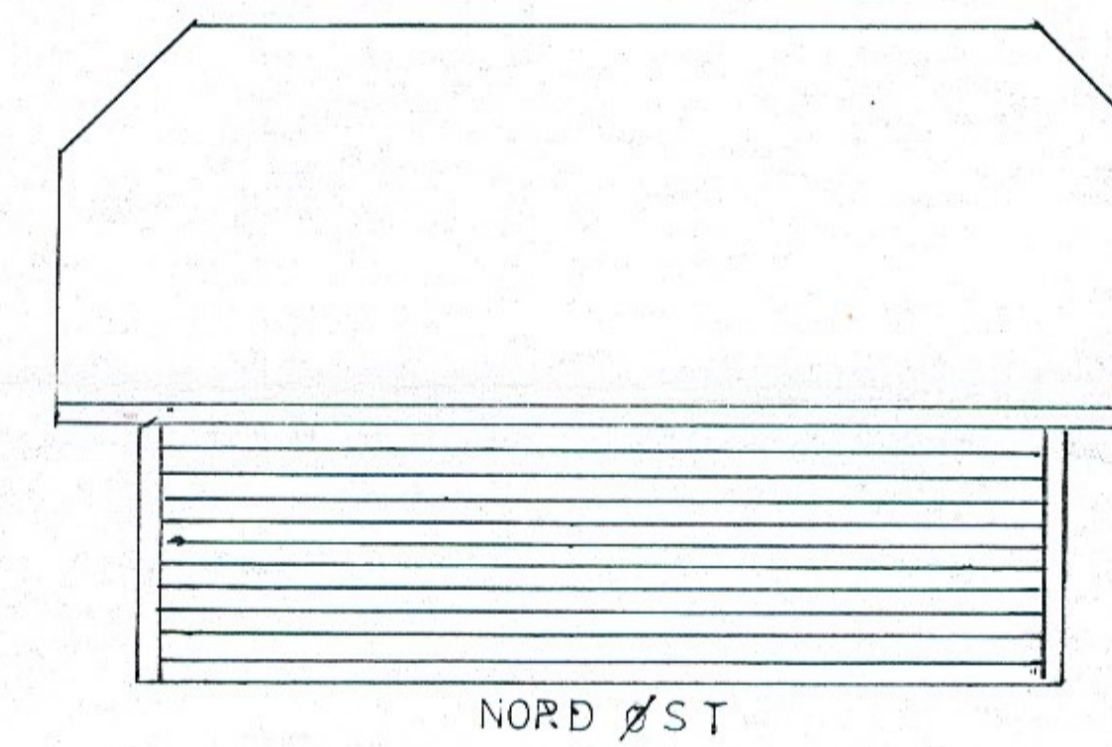
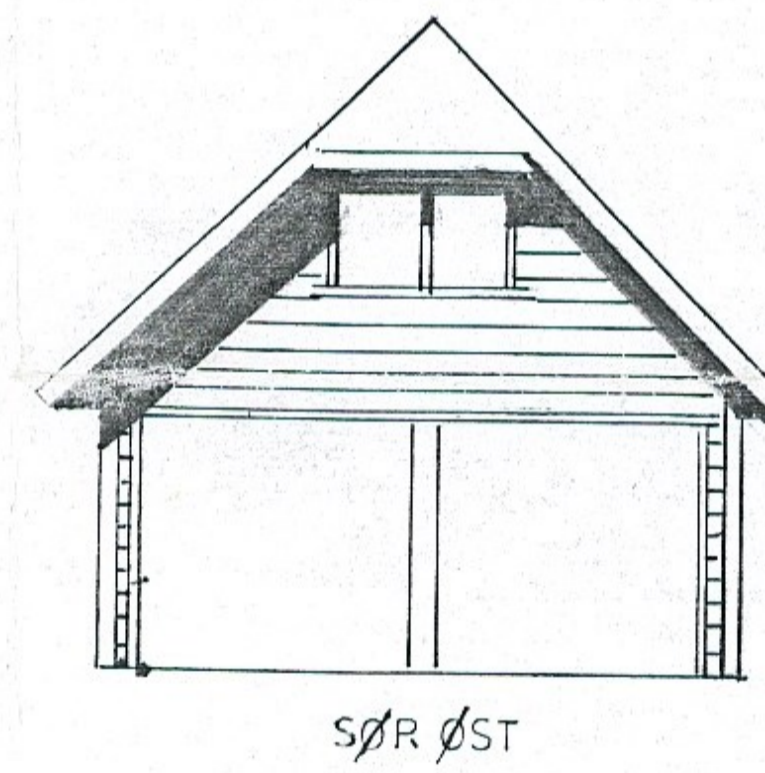
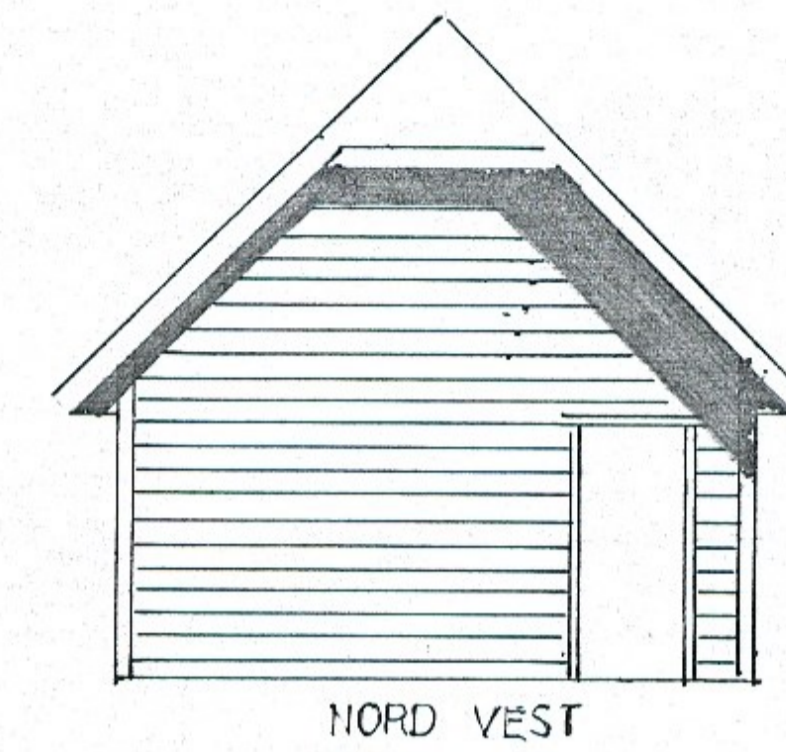
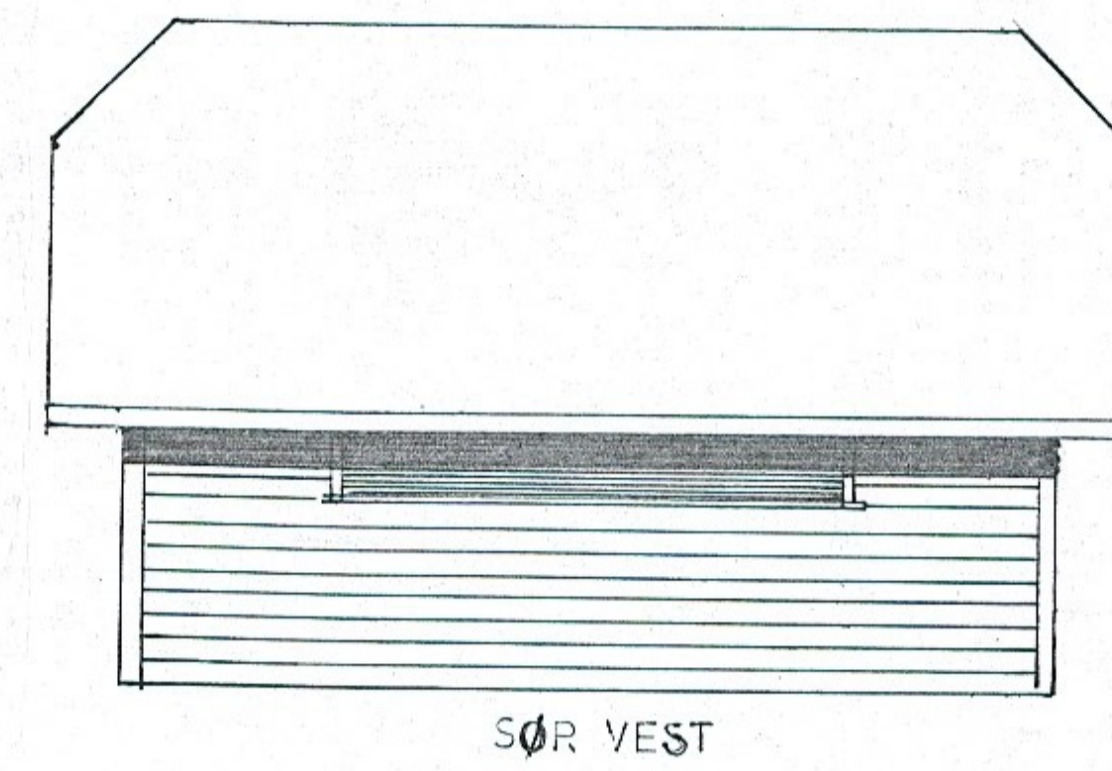
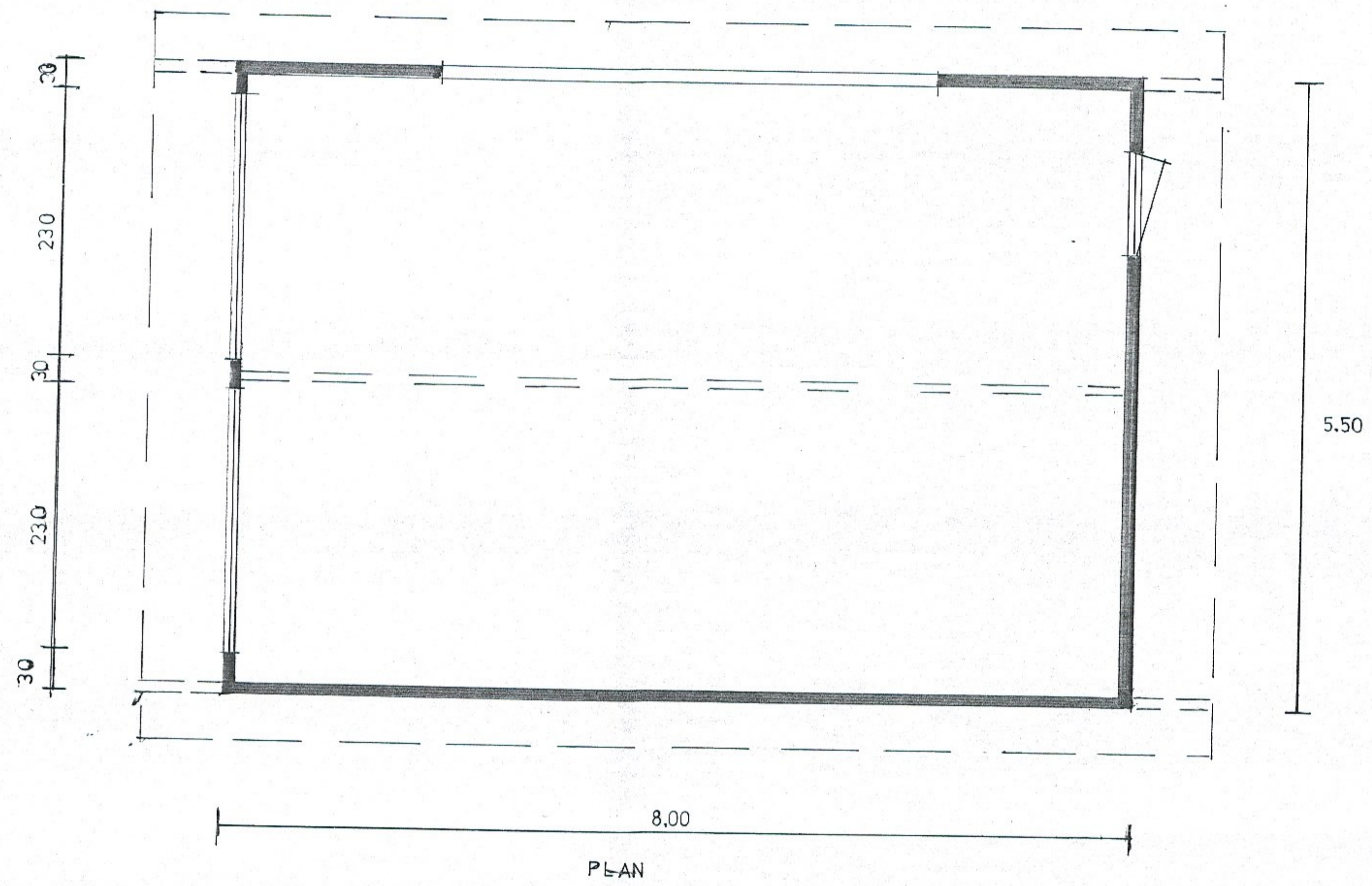
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.04.2024

BERGEN
KOMMUNE

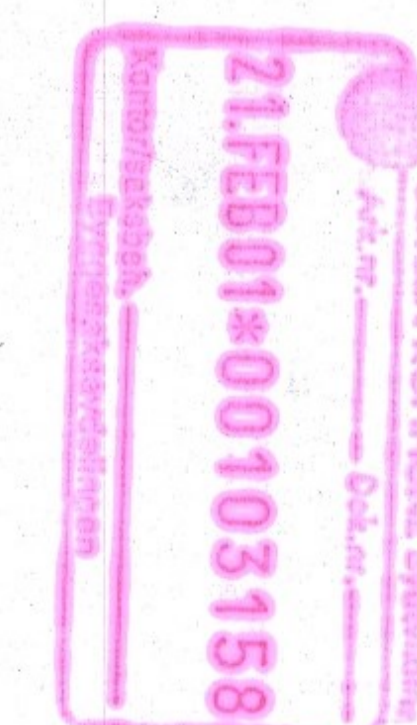
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/444/0/0
Adresse: Geithusvegen 83, 5259 HJELLESTAD



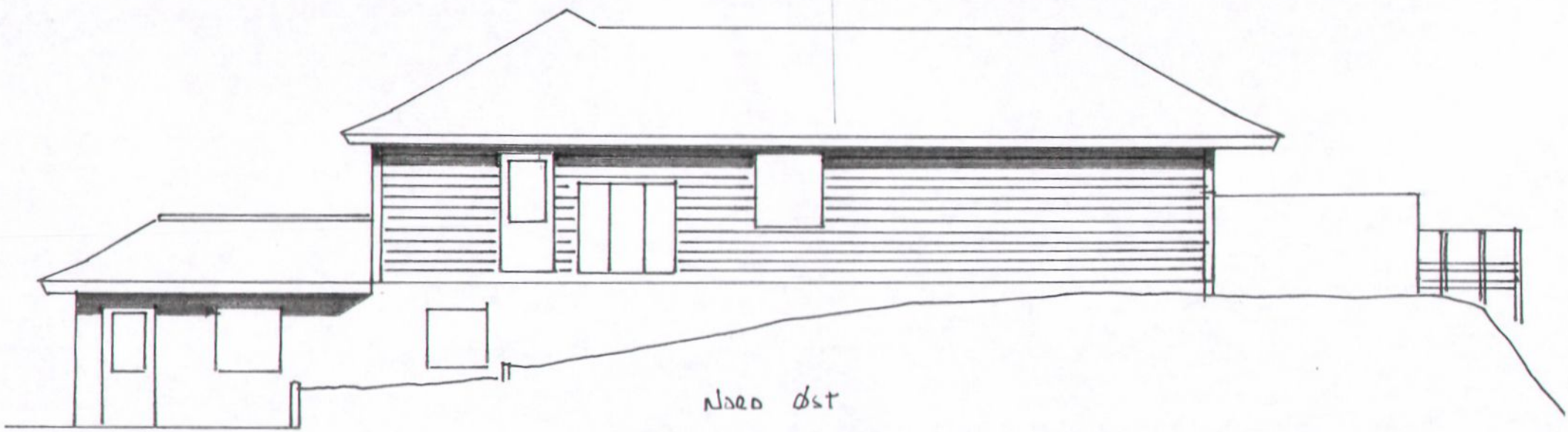
- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



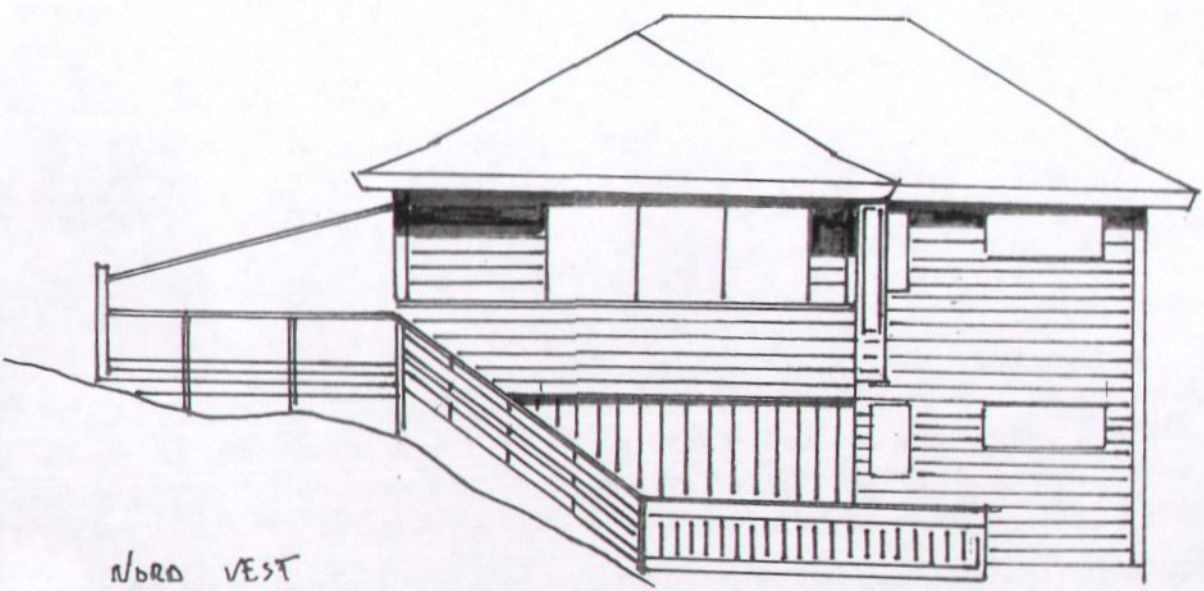
GARASJE FOR MADS HOLM			GNR106 BNR 444
PLAN	1:50	rev	TEGN M.H.
SNITT	1:100		DATO 16.12.2000
PROFIL	1:200		
FASADE	1:100		VEDL.NR. D-1



E1



Nord øst



Nord vest

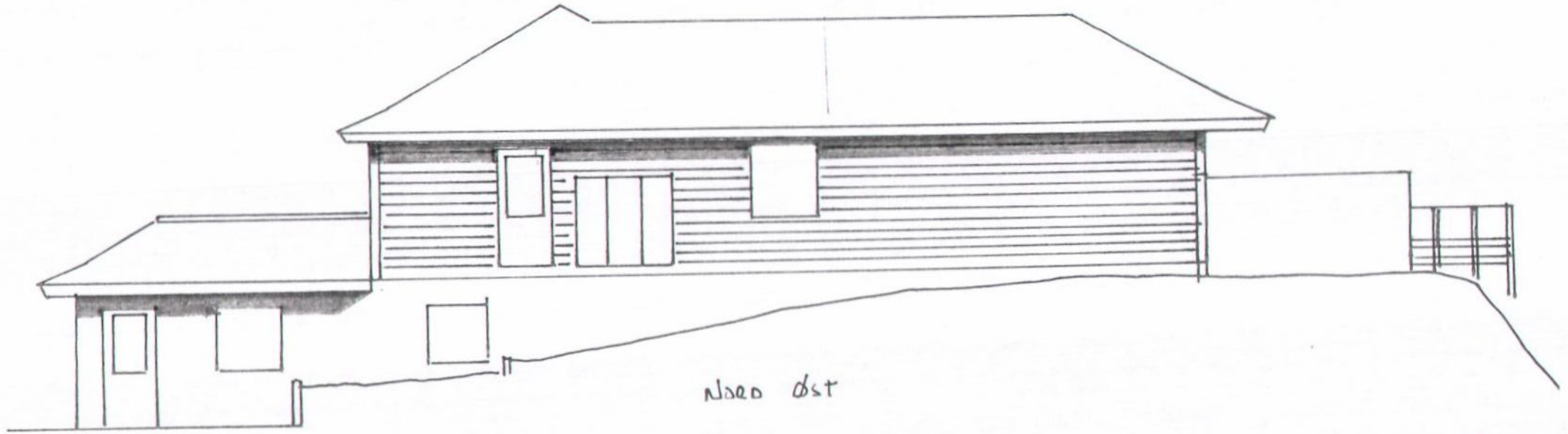
GNR 106 BNR 444

GETHUSVEIEN 83

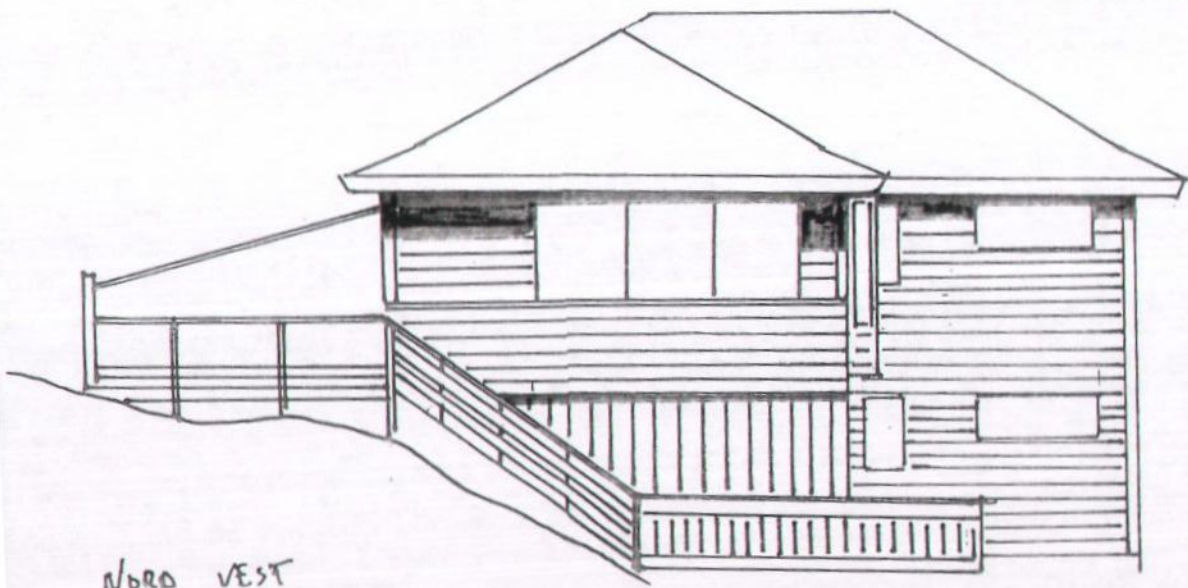
EKL.

FASADE

1:100



Nord øst



Nord vest

GNR 106 BNR 444

GETHUSVEIEN 83

EKS.

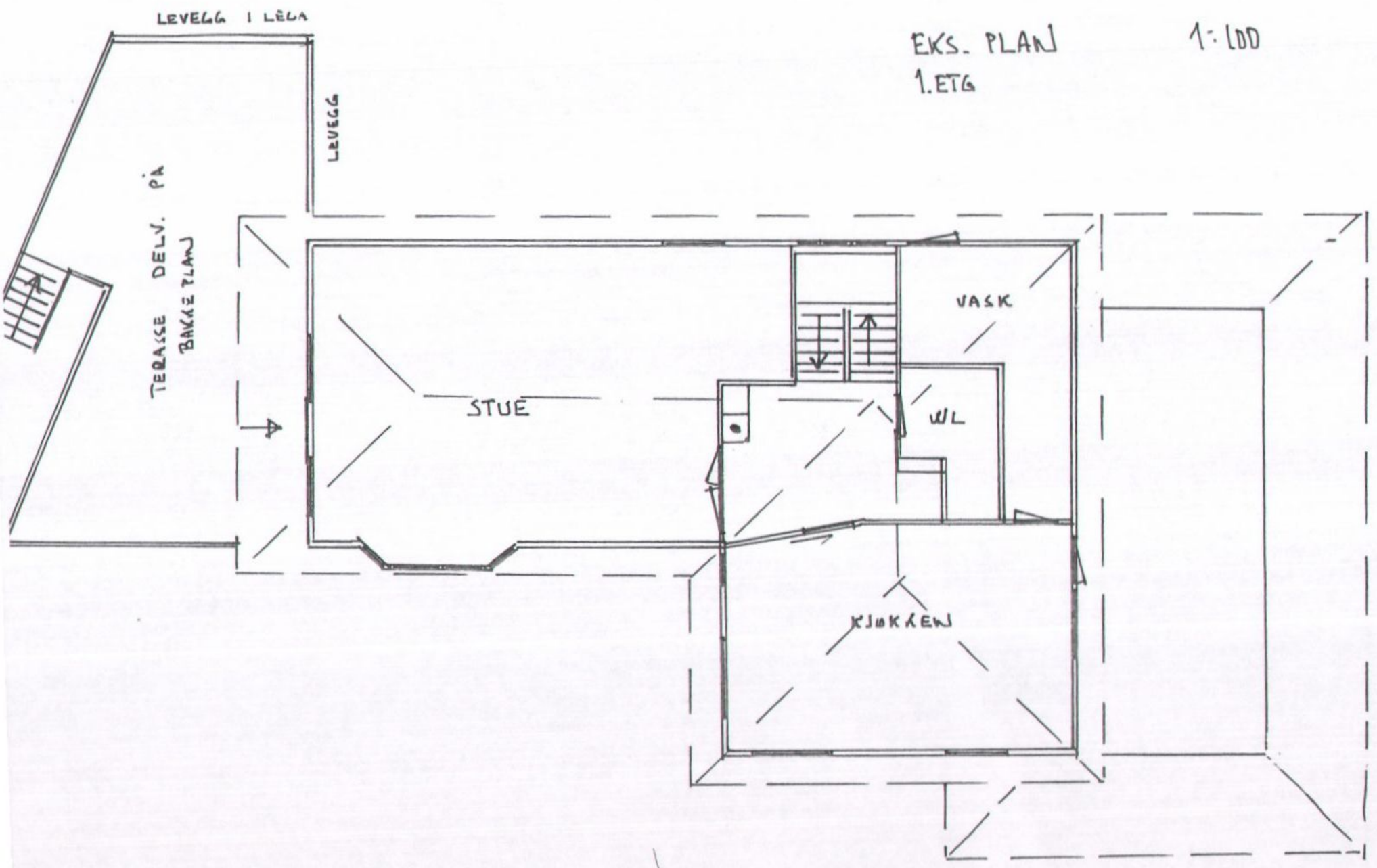
FASADE

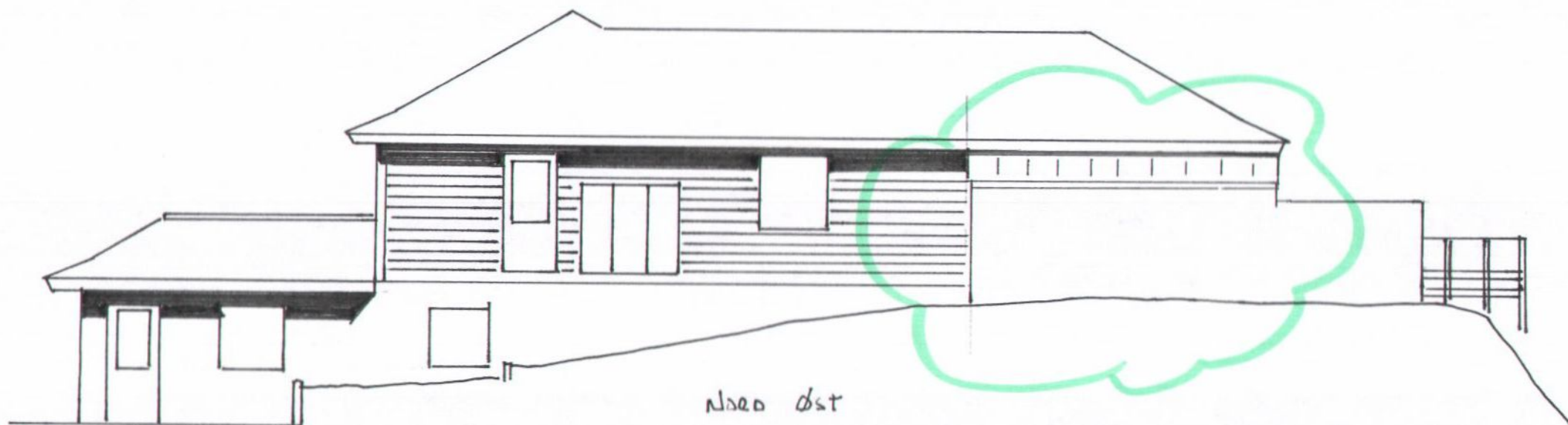
1: 100

G NR 106 BNR 444
GRI THUGVEIEN 83

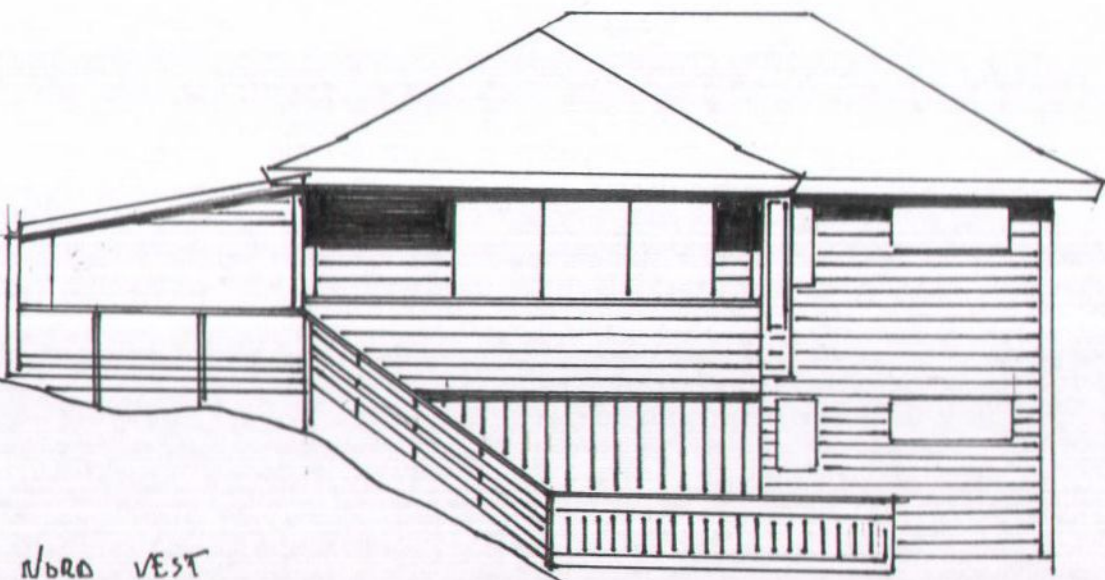
EKS. PLANJ
1. ETG

1:100





Nord Øst



Nord Vest

GNR 106 BNR 444

GETHUSVEIEN 83

NY FASADE

1: 100

G NR 106 BNR 444
GETHUSVEIEN 83

NY PLAN
1. ETG 1:100

LEVEGG I LETA

DVER BYGGET

DOO

TERASSE

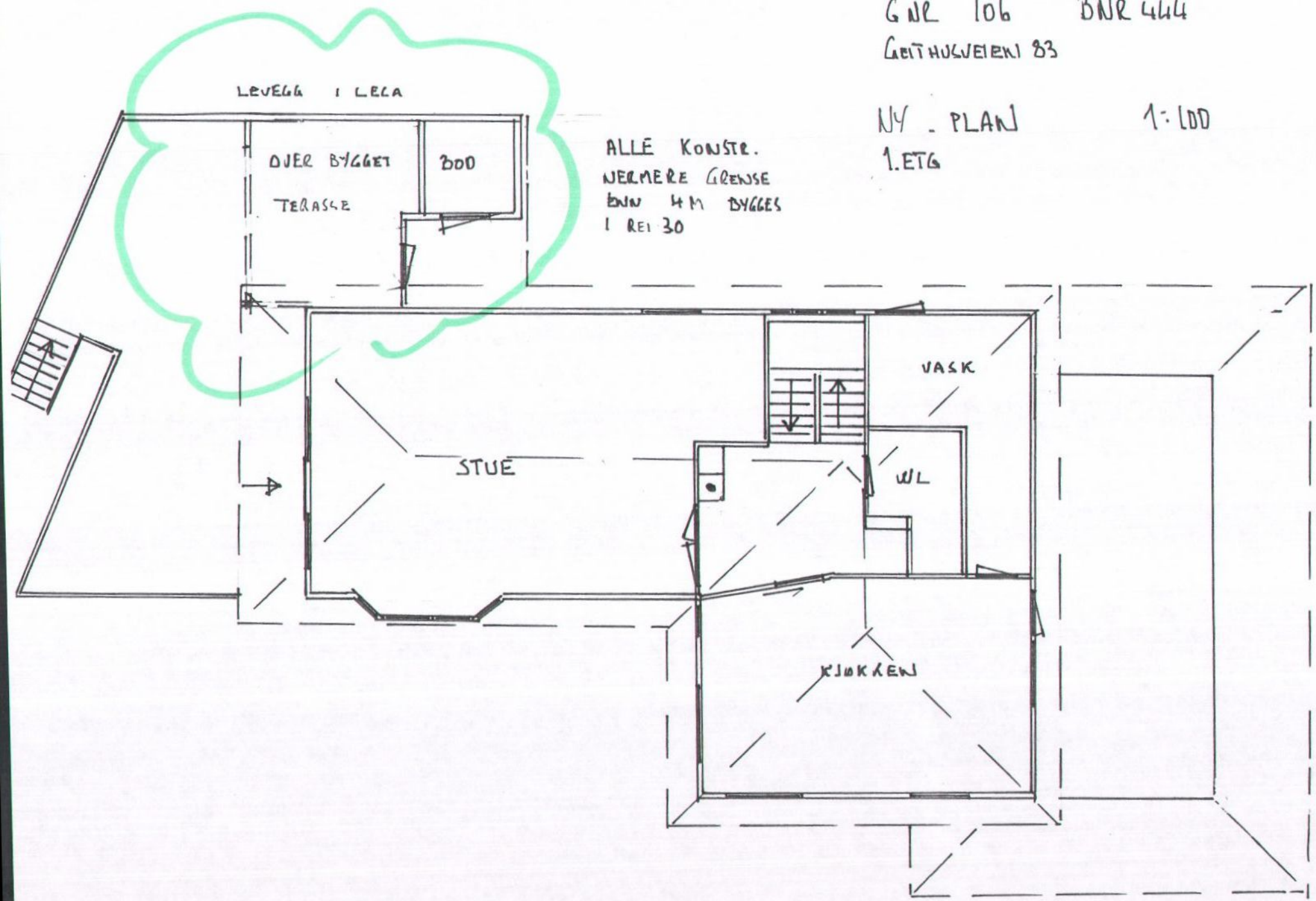
ALLE KONSTR.
NEJMERE GRENSE
ENW 4 M BYGGES
I REI 30

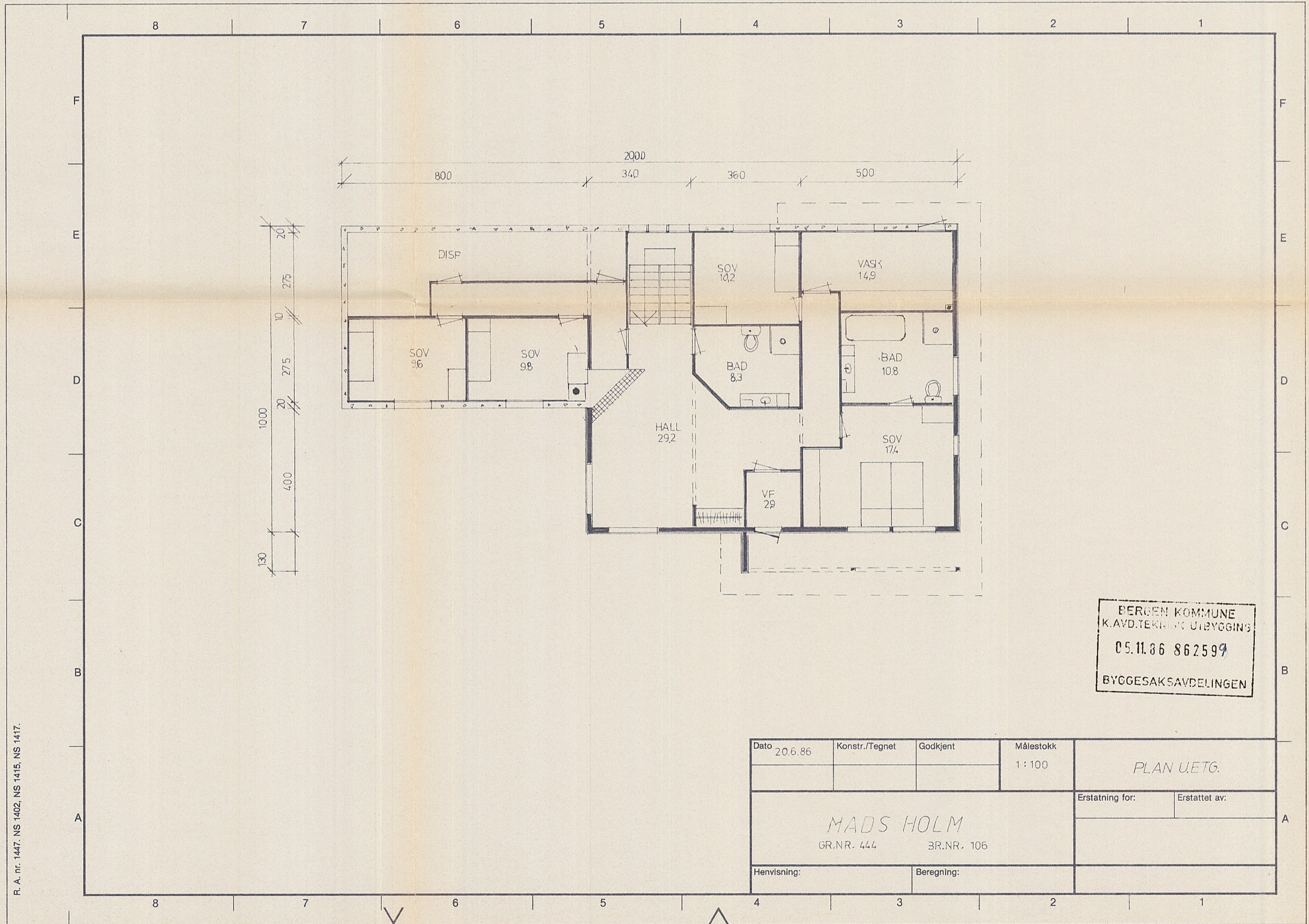
STUE

VASK

WL

KJOKKEN

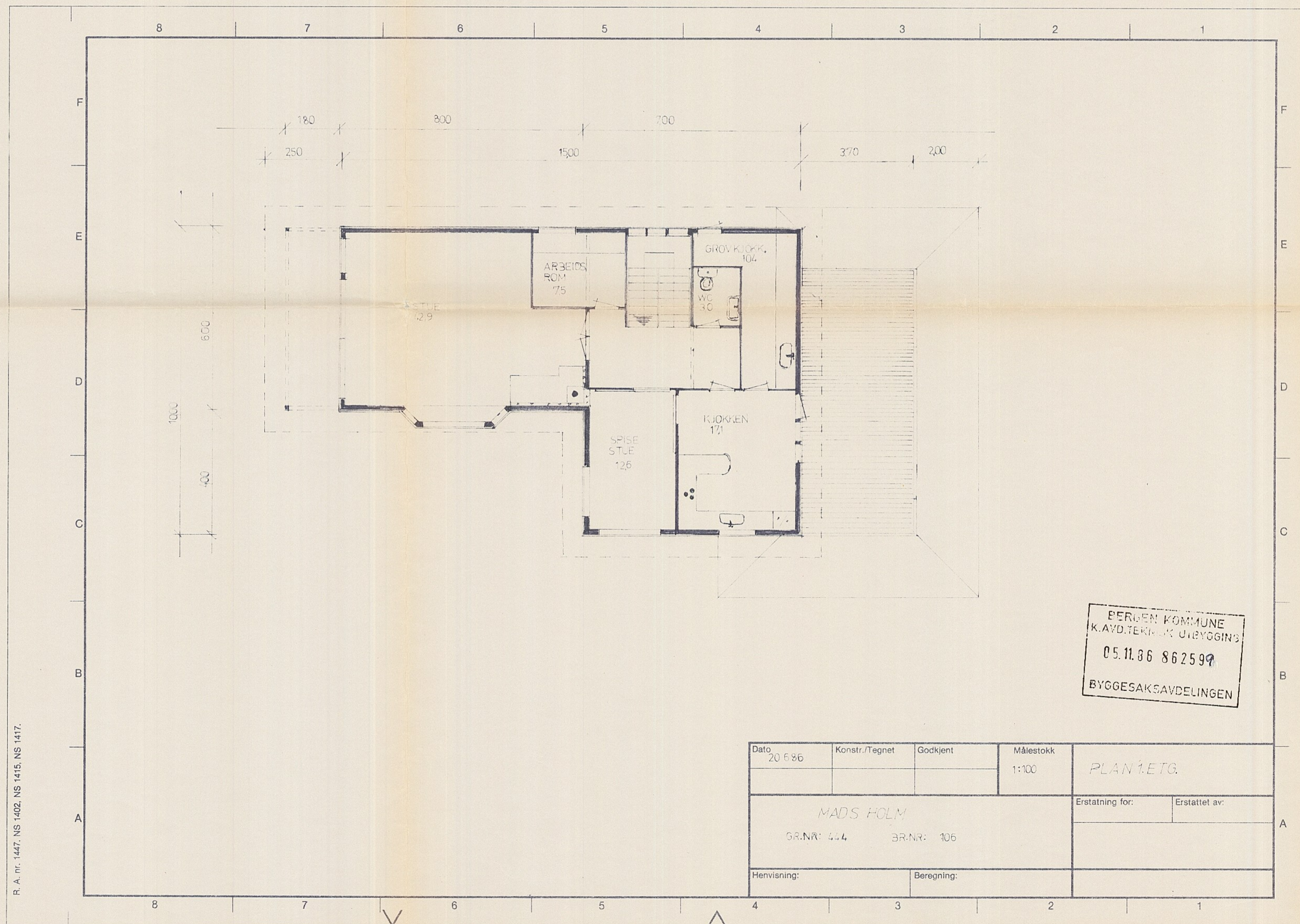




BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNISK UTBYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato	20.6.86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN U.ETG.
				1:100	
MADS HOLM				Erstatning for:	Erstattet av:
GR.NR. 444 BR.NR. 106					
Henvisning:			Beregning:		

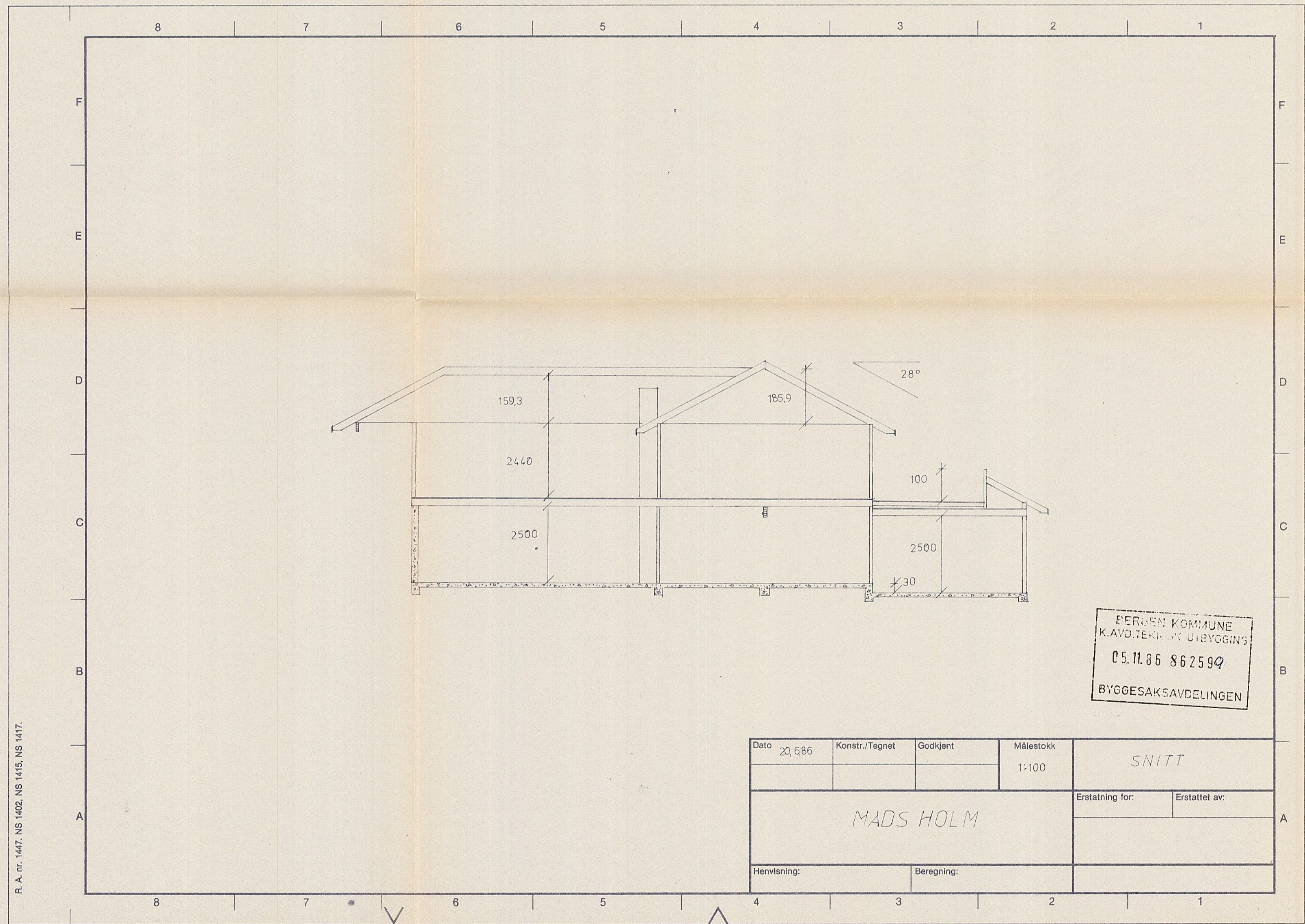
R. A. nr. 1447. NS 1402. NS 1415. NS 1417.



BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNIKK OG BYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato 20.6.86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	PLAN 1. ETG.
Erstatning for: <i>MADS HOLM</i> Erstattet av:				
GR.NR: 444		BR.NR: 106		
Henvising:		Beregning:		

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

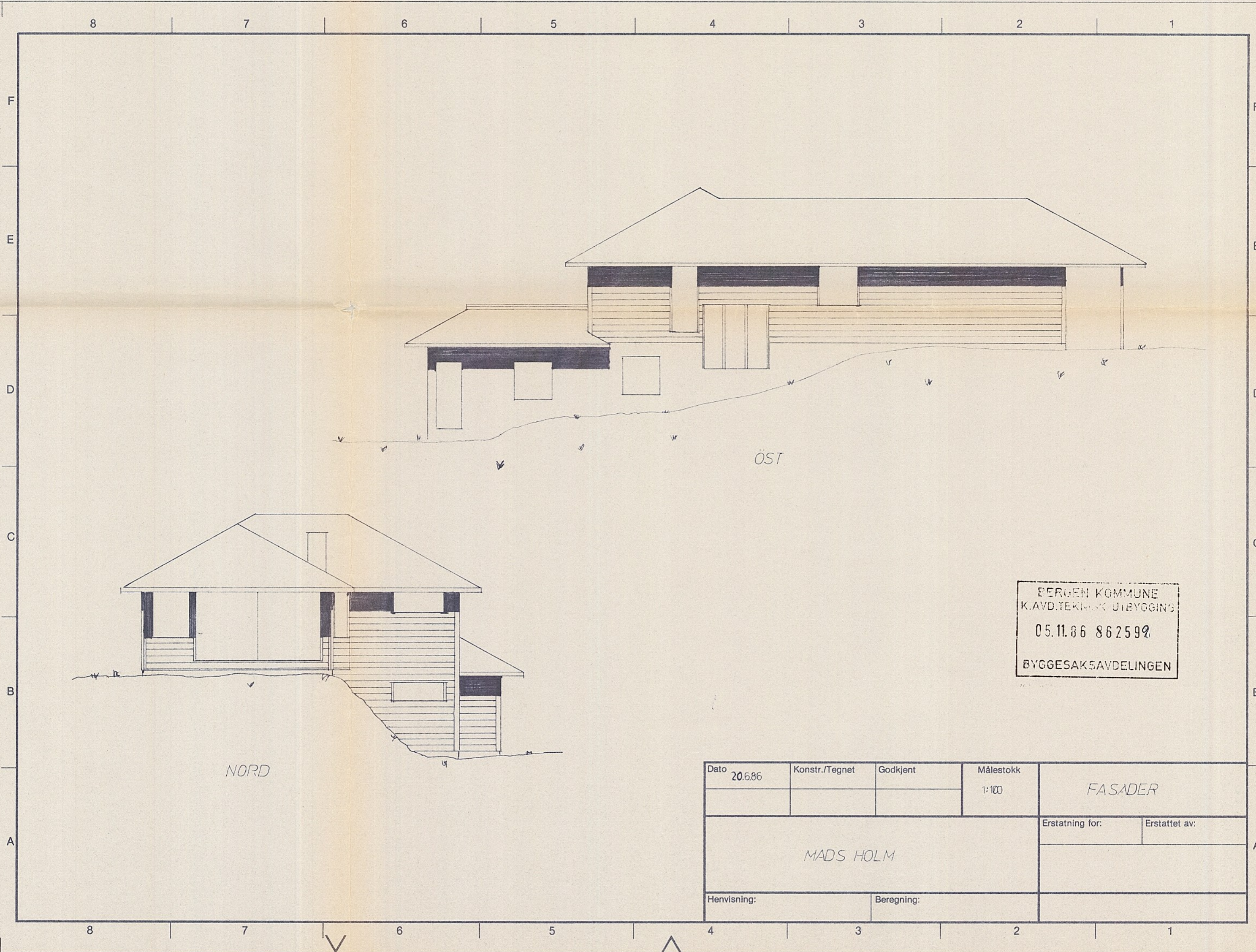


BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNISK UTBYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato	20.6.86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SNITT
				1:100	
MADS HOLM				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvising:	Beregning:				

R. A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.

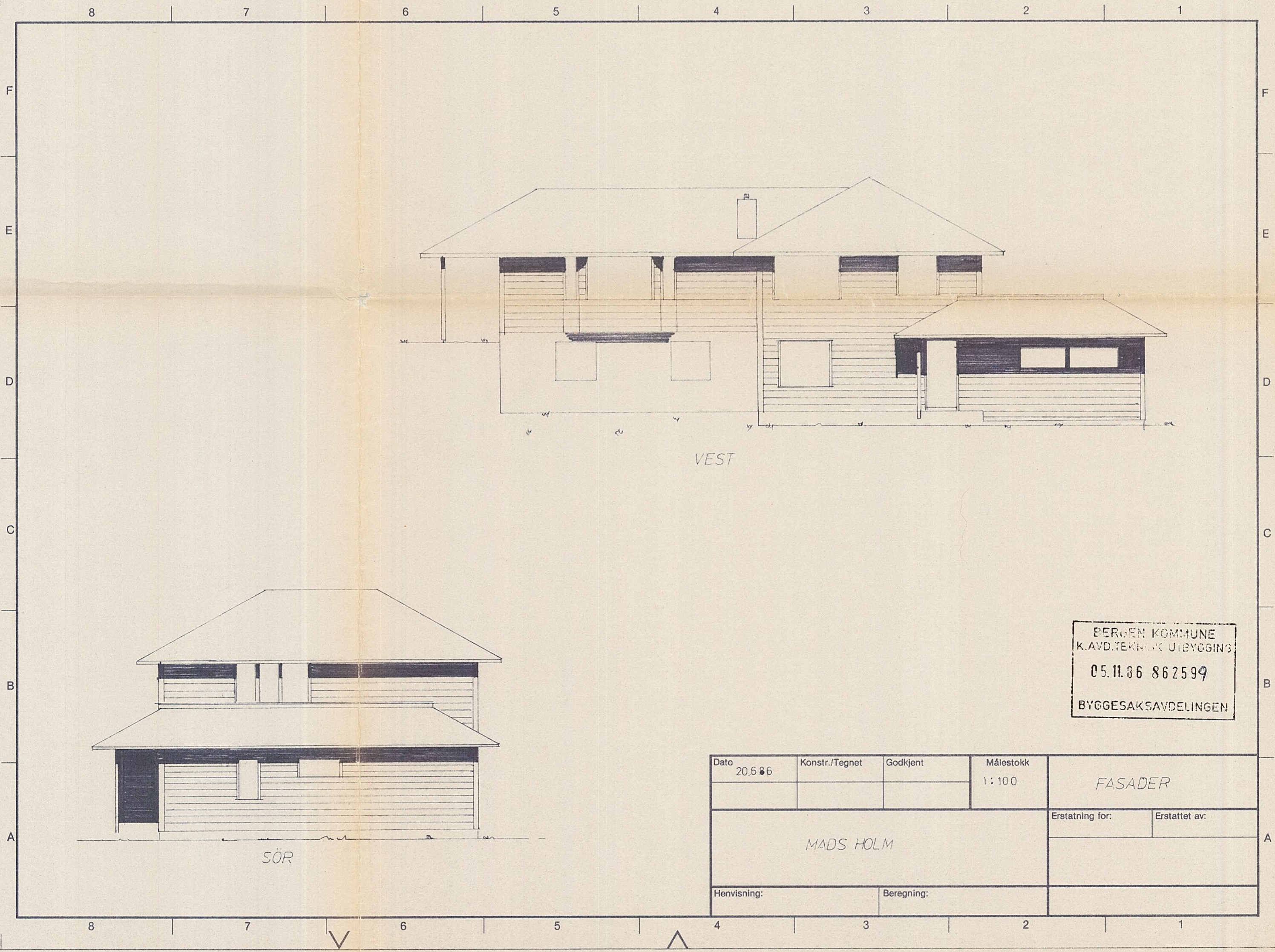
R. A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.



BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNISK UTBYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

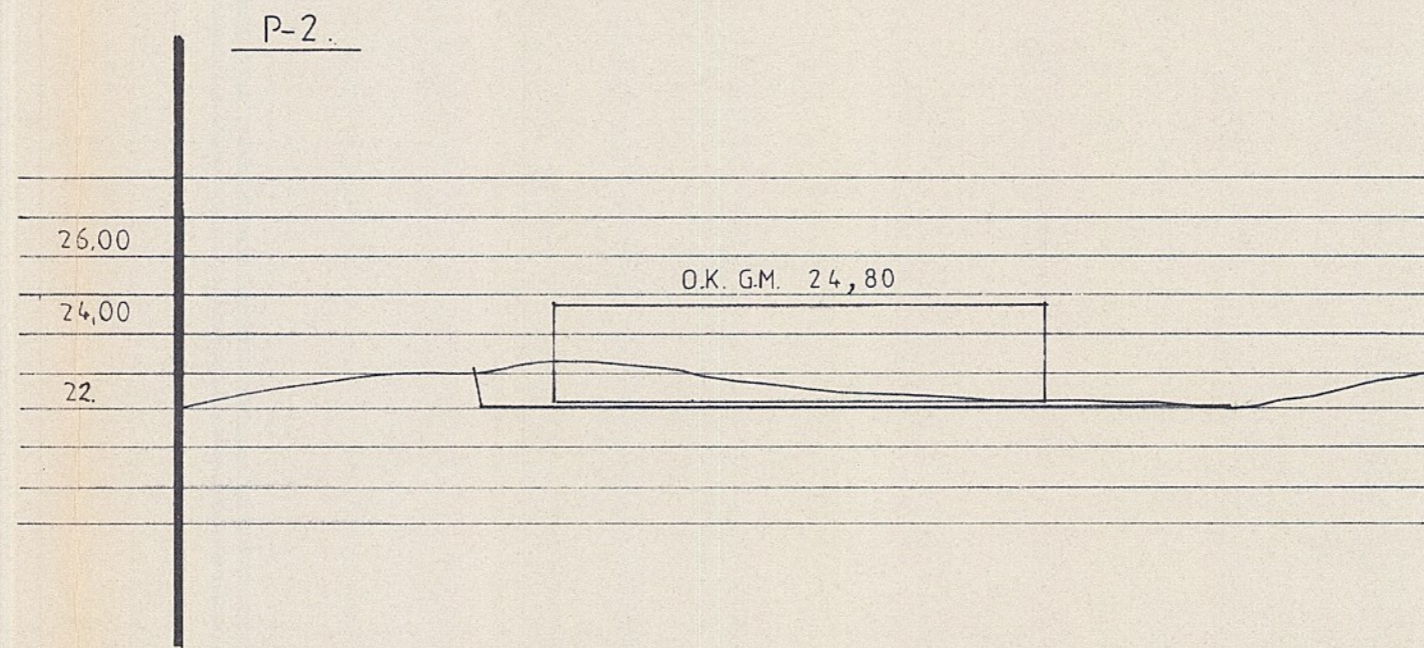
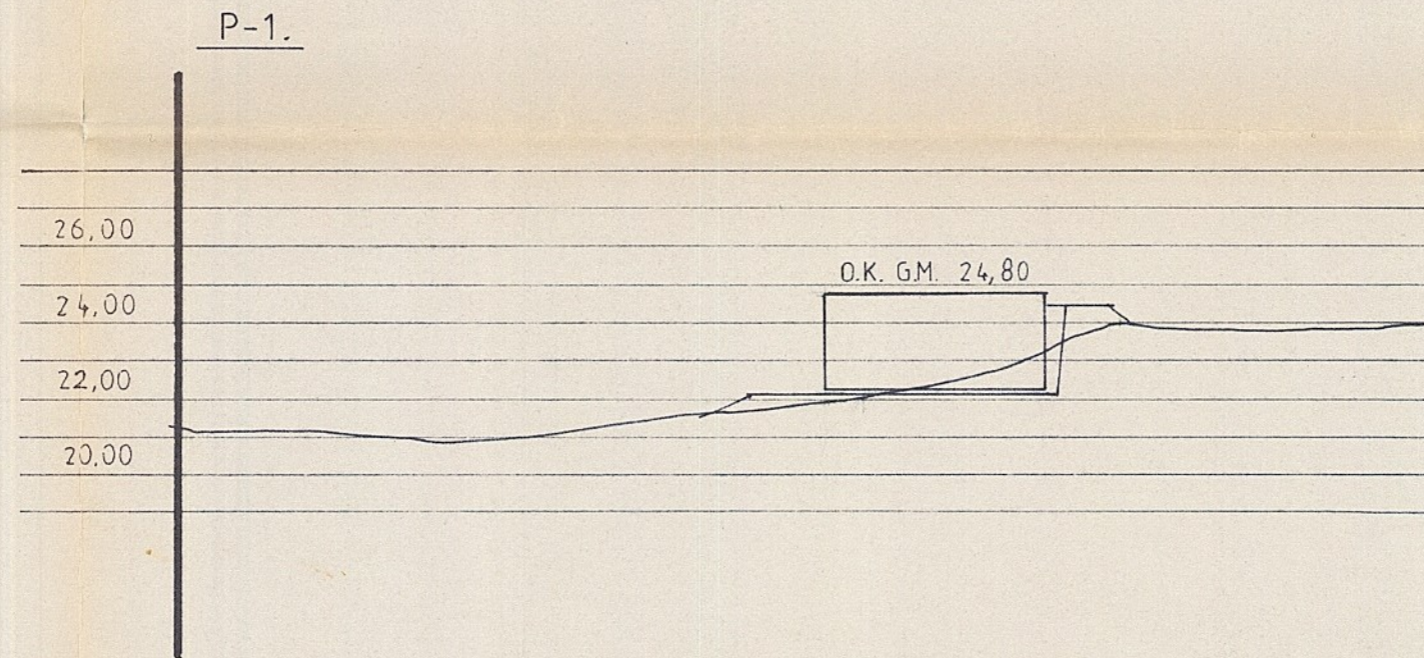
Dato	20.6.86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER
				1:100	
MADS HOLM				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:				

R. A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.



BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNISK UTBYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato 20.6.86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	FASADER	
MADS HOLM				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			



PROFILER 1:200

BERGEN KOMMUNE
 K.AVD. TEKNISK UTBYGGING
 05.11.86 862599
 BYGGESAKSAVDELINGEN

MADS HOLM.

Referat Årsmøte Kviturdsbryggen 2024

ÅRSMØTE KVITURDSBRYGGEN 2024

Torsdag 21 Mars

Kl. 18.00

Grandalagets forenings lokaler på Dalen 2 etg. (som i fjor)

Saksliste:

1. Godkjenning av fremmøtte medlemmer
Det stilte 10 medlemmer som alle var medlemmer med eierandel og har stemmerett. 4 av disse var styrets representanter. Rolf Molland er bortreist og ga styret fullmakt til å representere han på årsmøte.
2. Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent
3. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer som underskriver referat
Til møteleder ble Roar Bye valgt, Terje Wold som referent. Til å underskrive referat ble Geir Standal og Aleksander Namtvedt Haaland valgt.
4. Årsmelding og revidert regnskap
Styrets årsmelding ble lest opp av Lars Inge Stautland og Roar Bye gikk gjennom revidert regnskap som begge ble godkjent
5. Oppsummering året 2023, herunder status bryggen
Vi har hatt 2 reparasjoner på de eldste strømsøylene i 2023 . Videre måtte vi skifte deler på vannledning da det var lekkasje. Det viser seg ta sollyset hadde tatt knekken på en del der (tro det eller ei) men dette er rettet opp nå. Videre er det montert tappekraner slik at det ikke blir vann i rørene på bryggen når vannet stenges for vinteren
6. De 3 eldste strømsøylene lekker og bør skiftes, Styret har innhentet 4 stk tilbud.
Årsmøte må ta avgjørelse på videre handling.
2 av de tre eldste strømsøylene lekker og er full av irr.. Vi har hatt 2 reparaasjoner, se over, i 2023 og disse må skiftes. Årsmøte ble enig i at vi skifter alle de tre eldste søylene med tilsvarende produkter, 4 strømuttak, lys på toppen og årsmøtet ga styret fullmakt til å sette i gang med innkjøp av tre søyler. Det er en del forskjell i prisene på disse søylene men alle dekker krav for å tåle vestlandsklima og så lenge vi velger det billigste alternativ vil sameie kunne kjøpe dette med sameies kassebeholdning uten å heve årskontingent. Videre er det viktig å legge til at sameie har en strømplass som er ledig, så hvis noen ønsker å kjøpe strømpunkt til sin plass så ta kontakt med styret.

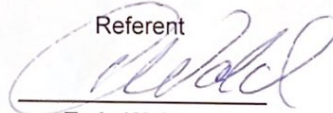
7. Fastsette andelspris, årsavgift, utleiepris, dugnad timer, styrehonorar og dugnad honorar.
Omsetningprisen av bås heves i takt med prisheving til Kr.149000 for standard bås bredde.
Utleiepris uendret kr 11000,- for standard bredde.
Årsavgifter uendret kr. 1150,- og 2 stk dugnad timer a kr 175,- pr eierandel
Total kr. 1500,- for standard bredde.
Styrehonorar uendret kr. 4000,-
8. Budsjett 2024
Roar Bye gikk igjennom budsjett for 2024 og ble godkjent
9. Valg
Lars Inge Stautland og Tore B Jensen sto begge for valg. De tok begge gjenvalg og ble enstemmig valg.
10. Innkomne forslag.
Det kom ingen saker inn til årsmøte.

Styret vil takke de de fremmøtte for at de tok seg tid til å komme på årsmøtet.

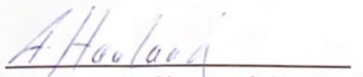
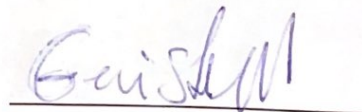
Møtet ble avsluttet klokken 19.25

Bergen 26 .mars 2024

Referent



Terje Wold


Aleksander Namtvedt Haaland
Geir Standal