

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lægdesvingen 70 B, 5096 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20932-2000

Referansenummer: QZ9178

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

TAKSTOBJEKTET

Rekkehus oppført over fire etasjer.
Tilhørende hybel i kjeller (ikke godkjent).
Garasje på 27,8 m².
Terrasse på ca. 30 m² over garasje.
Terrasse på 10,3 m² v/stue.
Overbygget balkong på 2,3 m² v/soverom 1.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Oppgraderinger i senere tid:

- Garasje fra 2012.
- Gulv i hybel fra 2022.
- Malt kledning mot øst i 2024.
- Innredet hybel (ikke godkjent) i 2009.
- Taktekking fra 2005.
- Vinduer fra hovedsakelig 2005-2008.
- Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2012.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillte dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

GENERELL INFORMASJON

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur antatt oppført i betong med sparestein.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.
Kledning av metallplater mot vest.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Gang/teknisk rom (11,1)
Betonggulv, mur/plater på vegger og plater/panel i himling.
Varmtvannsberedere og hovedsikringskap.

Entré / vaskerom (2,3)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Utgang til hage.

Kjeller - Hybel:

Stue/kjøkken (22,1)
Laminat på gulv, malt flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,3)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje:

Entré (1,8 m²)
Glaserte fliser på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Kjøkken m/trapp (17,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter samt integrert radio i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnrdning.

Stue (22,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til hage/terrasse.

2. etasje:

Gang m/trapp (7,7 m²)
Teppefliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (13,2 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Kott/garderobeløsning på 1,7 m².
Utgang til balkong.

Soverom 2 (8,1 m²)
Laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og malt panel i himling.

Soverom 3 (5,8 m²)
Laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og malt panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (4,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loft:

Innredet loftsrom (15,5 m²)

Tregulv (slipt og oljet orginalt furugulv), malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast (dels rør-i-rør).

Avløpsrør av støpejern/plast.

To varmtvannsberedere på hhv. ca. 200 liter og 115 liter.

Sikringsskap med automatsikringer (til hoveddel samt hybel).

OPPVARMING

Vedovn fra Aduro i stue i 1. etasje.

El. varmekabler i hybel.

El. varmefolie i hele 1. etasje, foruten vindfang som har el. varmekabler.

El. varmekabler på to soverom i 2. etasje (barnerom).

El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

PARKERING

Parkering i egen garasje.

To biloppstillingsplasser foran garasje.

Parkering i gate forøvrig etter gjeldende bestemmelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

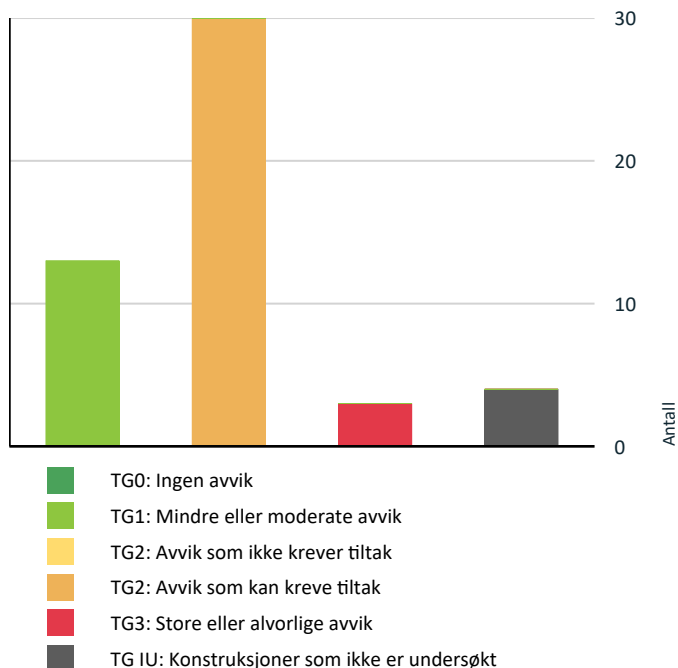
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremvist tegning for 2. etasje som stemmer med dagens bruk. Det er ikke fremvist tegninger for øvrige deler av boligen. Det er ukjent om innredning av loftsrom/hybel og evt. øvrige endringer er omsøkt. Det tas forbehold om evt. øvrige bruk som ikke stemmer med hva som evt. er omsøkt.
- Satt inn ekstra Velux-vindu (fremkommer ikke på tegning).

Garasje

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

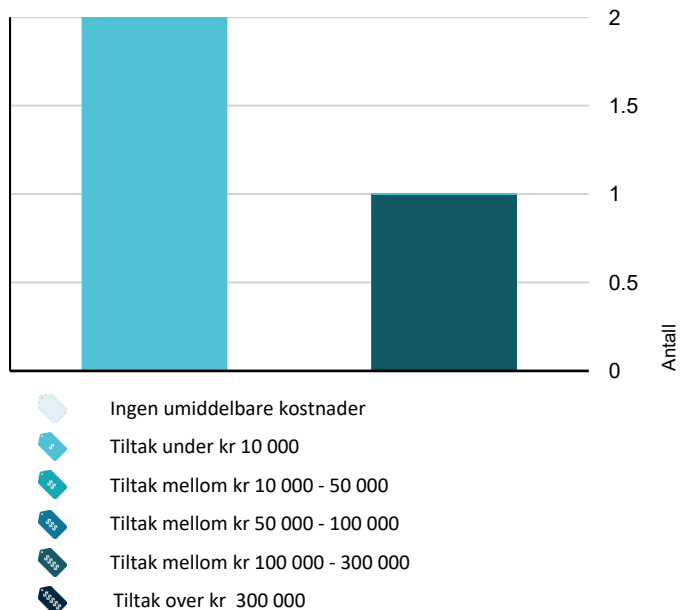
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad (4,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Entré / vaskerom (2,3 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Entré / vaskerom (2,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vindu ved entré / vaskerom [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad (2,3 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (4,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (4,1 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Entré / vaskerom (2,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Entré / vaskerom (2,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller - Hybel > Stue/kjøkken (22,1 m²) > Benkeplate [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller - Hybel > Stue/kjøkken (22,1 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1958

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- En del rust på snøfangere.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning. Kledning av metallplater mot vest.

Oppgraderinger:

Kledning mot øst ble malt i 2024.

Merk:

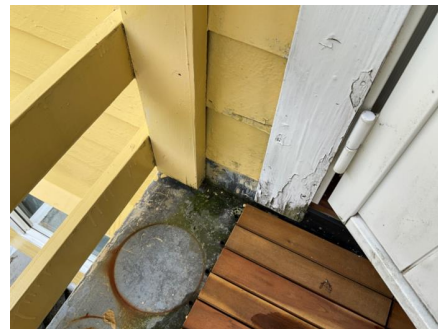
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået (iht. NS3600), tilstand bak kledning er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes normalt vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperer.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, flygehull etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Ukjent/begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å forbedre lufting av takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Velux-vinduer på loft.

Vinduer i boligen fra mellom 2005-2008 (foruten vindu ved entre/vaskerom i kjeller, se eget punkt). Vinduer på kjøkken og tre soverom ble skiftet i 2005.

Merk:

Stedvis noen trege håndtak.

Vinduer i kjeller er skummet igjen, men bør pusses i.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).

TG 2 Vindu ved entré / vaskerom

Eldre vindu fra sannsynligvis byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vindu på sikt eller etter behov.

TG 2 Dører

Ytterdør i 1. etasje med malt dørblad og frostet glassfelt.

Katteluke i dør.

Noe treg dør.

Malt dør med glassfelt i kjeller.

Eldre dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Dør i hoveddel er treg.
- Eldre dør i kjeller med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører bør justeres.
- Det må påregnes utskifting av dør i kjeller på sikt.



TG 2 Balkongdører

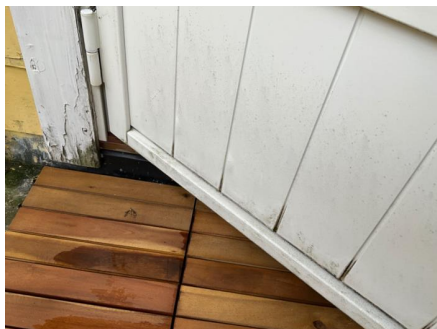
Sidehengslet balkongdører med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Dører fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe fuktsvelling på dørbblad på begge dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av dør på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over garasje:

Terrasse på ca. 30 m² over garasje / ved kjeller.
Terrassebord av Kebony. Rekkverk med stående bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,95 meter.

1. etasje:

Terrasse på 10,3 m² med utgang fra stue.
Terrassebord. Rekkverk med stående bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,99 meter.

Tilstandsrapport

2. etasje:

Overbygget balkong på 2,3 m² med utgang fra soverom 1. Balkongen er teknet med sveist belegg (med overliggende «terrassefliser»). Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter.

Merk:

Stedvis noe værslitte konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt gulv i hybel i 2022.
- Flere nymalte overflater i senere tid.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Tilstandsrapport

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe

Ildsted:

Vedovn fra Aduro i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder på pipe. Innvendig tilstand er ukjent/ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konf. feier vedr. eventuelle behov for tiltak (evt. rapporter fra dem er ikke fremvist/kontrollert).



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra stue/kjøkken i hybel mot tillfyllt vegg.

Det ble målt fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 6,3% vektprosent.

Definisjon av måleverdier:

Vektprosent under 11.9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

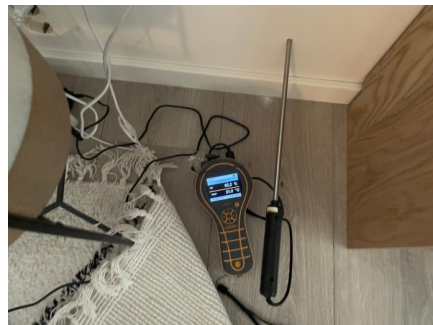
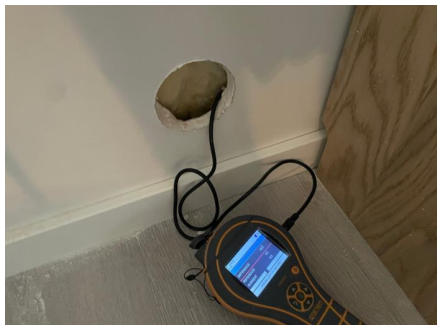
Påførede kjellervegger i eldre bygninger må sees på som en risikokonstruksjon hvor fuktvandring fra grunn/terreng må påregnes. Vurdering er basert på stikkkontroll, hvor en ikke kan garantere for tilstand i øvrige deler av kjeller/underetasje. Kjellergulv/vegger er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Vurdering gjelder for eldre del i kjeller v/bod.
- Stedvis begrenset ventilasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TE 3 Innvendige trapper

Lukkede tretrapper i malt utførelse. Teppe i trinn på trapp fra 1. etasje til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Manglende rekkverk/barnesikring i del av trapp mot loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må monteres rekkverk/barnesikring i del av trapp hvor dette mangler for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte kompaktdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slett front, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommenterer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettsysterne med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- 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.

KJELLER - HYBEL > BAD (2,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot nabo og skillevegg mot nabodel (det er ukjent om denne er utført som brannskillevegg).

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, støpejernssluk og avtrekksventil på vegg.

Oppgraderinger i senere tid:

Nytt toalett i 2021.

Nytt baderomsmøbel og servant/blandebatteri og dusjkabinett i 2024.

Vedr. TG3 på bad/våtrom.

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt. I de fleste tilfeller fortsatt kan våtrommet fortsatt benyttes med forsiktighet frem til en evt. oppgradering hvis det f.eks. er installert dusjkabinett. Merk at installering av dusjkabinett ikke erstatter tettesjiktet i rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Div. ufagmessig løsning v/gjennomføring bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Se eget punkt under sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk m/ukjent membranløsning.

Badet er opplyst å være pusset opp i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

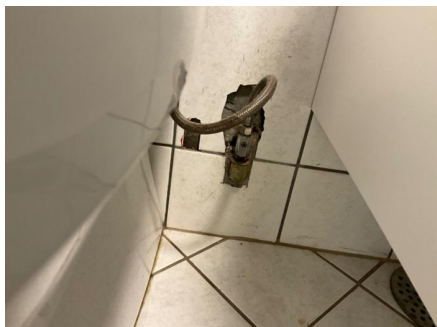
- Eldre slukløsning i kombinasjon med ukjent/eldre tettesjikt. Det ble ikke registrert synlig membran v/gjennomføring bak vask/toalett. Usikkerhet omkring øvrig tettesjikt og overgang mot sluk. Vurdering er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

- Våtrommet må påregnes å totalrenoveres innen kort tid. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet kan fortsatt benyttes såfremt det vises forsiktighet og fortsatt benyttes dusjkabinett. Kostnadsestimat er satt for å belyse evt. risiko med tilhørende kostnader. Badet generelle tilstand tilsier at det må påregnes oppgradering innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD (4,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot sjakt/heltrevegg og naboseksjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til hage.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TE 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TE 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

Tilstandsrapport

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > ENTRÉ / VASKEROM (2,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da våtrommet ikke utsettes for daglig bruksvann. Det er ikke montert utslagsvask i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (17,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps blandebatteri samt uttrekksfunksjon. Skvettplater over benkeplate. Integrert radio i himling.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp (80 cm)
- Oppvaskmaskin med synlig front

Plass til side-by-side kjøleskap.

Integrert ventilator.

Hvitevarer fra IKEA/Bosch

Oppgraderinger i senere tid:

- Ny oppvaskemaskin i 2023.
- Ny servant og blandebatteri i 2024

Merk:

Mindre "riss" i benkeplate v/platetopp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (17,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

KJELLER - HYBEL > STUE/KJØKKEN (22,1 M²)

TG 2 Benkeplate

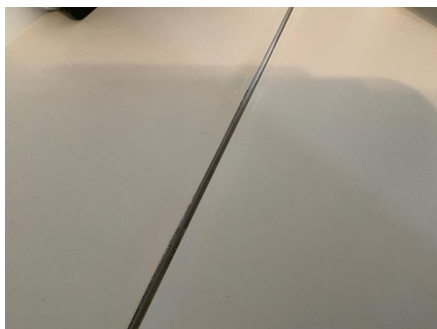
Se kommenterer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for behov for tiltak pdd. da overgang er silikonert.



KJELLER - HYBEL > STUE/KJØKKEN (22,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch)
- Keramisk platetopp (Ariston)
- Kjøleskap (IKEA)

Vegghengt ventilator.

Tilstandsrapport

KJELLER - HYBEL > STUE/KJØKKEN (22,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Dels rør-i-rør og kobberrør. Rør-i-rør i hybel.
Stoppekran er plassert under kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (dels skiftet til plast).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereider fra Oso Hotwater, samt 115 liters varmtvannsbereider fra CTC. Begge bereidere er plassert i kjeller v/trapperom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

ⓘ TG 2 Sentralstøvsuger

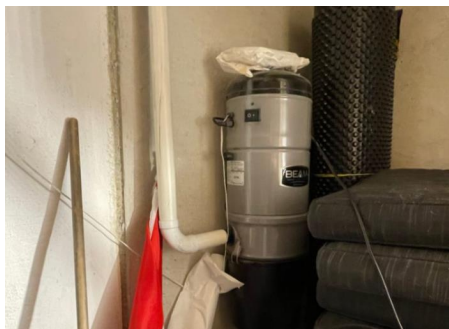
Sentralstøvsuger fra Beam, plassert i kjeller (i bod / trapperom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for behov for tiltak utover jevnlig service/kontroll. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i trapperom i kjeller samt i stue/kjøkken i jubel.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2021.

Sikringsskap i hoveddel inneholder inntakssikringer på 63A (x3), 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Sikringsskap i hybel inneholder hovedsikringer på 25A (x3), 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i hybel.

El. varmemåte i hele 1. etasje, foruten vindfang som har el. varmekabler.

El. varmekabler på to soverom i 2. etasje (barnerom).

El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El. anlegg av hovedsakelig noe nyere, men varierende alder.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Stikkontakt til VV-bereder vil bli festet ifb. med salg.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

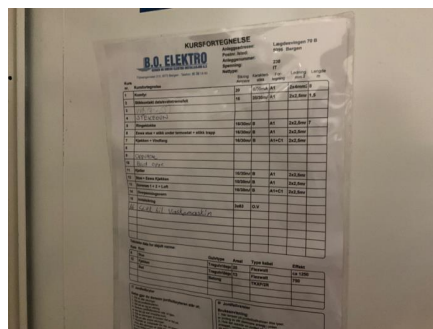
Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



TE1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur antatt oppført i betong med sparestein.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning (noe svinnriss o.l. må påregnes).

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Beskrivelse:

Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner.

Utstyr:

El. portåpner.

Elbillader.

Trapp v/garasje ble også oppført i 2014 i følge eier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

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

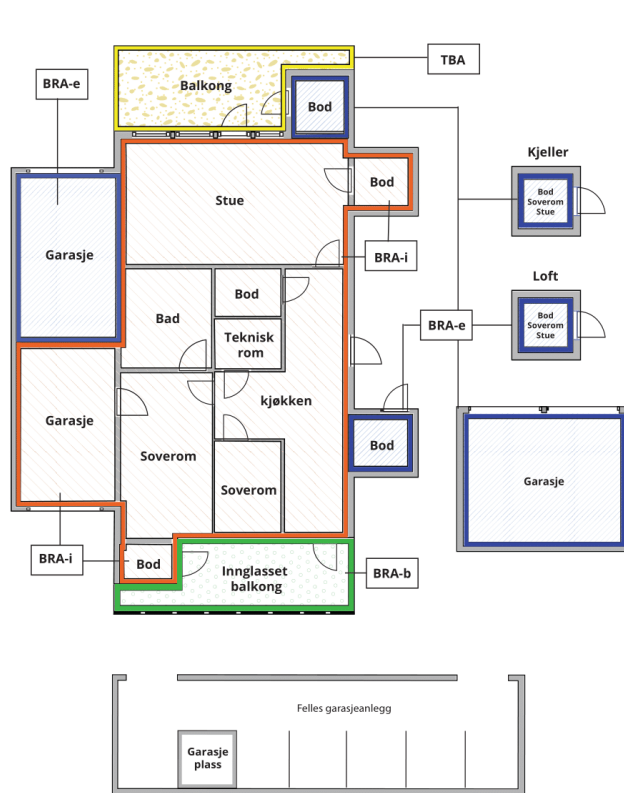
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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)				
Kjeller	14			14	30		14
Kjeller - Hybel	26			26			26
1. etasje	42			42	10		42
2. etasje	40			40	2		40
Loft	16			16		12	28
SUM	138				42	12	150
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang / teknisk rom (11,1 m ²), Entré / vaskerom (2,3 m ²)		
Kjeller - Hybel	Stue/kjøkken (22,1 m ²), Bad (2,3 m ²)		
1. etasje	Entré (1,8 m ²), Kjøkken m/trapp (17,5 m ²), Stue (22,0 m ²)		
2. etasje	Gang m/trapp (7,7 m ²), Bad (4,1 m ²), Soverom 1 (13,2 m ²), Soverom 2 (8,1 m ²), Soverom 3 (5,8 m ²)		
Loft	Innredet loftsrom (15,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i 1. etasje
Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i 2. etasje
Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet på loft.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,28 meter (målt i stue/kjøkken)
1. etasje: ca. 2,44 meter (målt i stue).
2. etasje: ca. 2,35 meter (målt i)
Loft: ca. 2,60 meter (målt til underkant av møne).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Boligen har en utforming med skjevheter/skråtak/møblering (samt avrundingsregler per plan) på befaringstidspunktet etc. som gjør at det kan forekomme avvik utover standardens krav. TBA-arealer og areal ved lav himlingshøyde vil kunne avvike noe. TBA-areal for terrasse over garasje er skjønnsmessig tilegnet kjelleretasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremvist tegning for 2. etasje som stemmer med dagens bruk. Det er ikke fremvist tegninger for øvrige deler av boligen. Det er ukjent om innredning av loftsrom/hybel og evt. øvrige endringer er omsøkt. Det tas forbehold om evt. øvrige bruk som ikke stemmer med hva som evt. er omsøkt.
- Satt inn ekstra Velux-vindu (fremkommer ikke på tegning).

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Det må antas at det ikke er tilfredsstillende brannskille mellom hoveddel og tilleggsdel i forhold til dagens krav. Brannprosjektering/dokumentasjon på utførelse er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Rømningsvinduer er ikke tilrettelagt innvendig for enkel adkomst for sikker rømning. Det er for høyt fra gulv opp til karm og dette vil vanskeliggjøre evakuering. Det er krav til min. 100 cm opp til karm i åpen stilling. Det ble målt over 100 m fra gulv og opp til karm ved befaring. Fast anordning må monteres/etableres hvis en skal gjøre vindu lett tilgjengelig og innenfor forskriftens minimumskrav.

- Det minste soverommet avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m² / 15 m³).

- Brannprosjektering er ikke kontrollert. Deler av konstruksjoner er skjult (mot naboer) og lar seg ikke kontrollere.

- En må være oppmerksom på at bygget er oppført etter eldre forskrifter. Det må derfor antas at bygget ikke oppfyller krav i TEK17 (dagens forskrift). Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (27,8 m ²)	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	136	2
Garasje	0	28

Kommentar

Rekkehus - Kott v/soverom 1 i 2. etasje er medtatt som S-rom iht. eldre måleregler.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Anne Erica Bratlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	454		0	163.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lægdesvingen 70 B

Hjemmelshaver

Bratlie Anne Erica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lægdesvingen har en solrik og fin beliggenhet i et veletablert nabolag ved Ulrikens fot på Landås.

Det er et barnevennlig boligområde med rolige omgivelser og lite trafikk. Flere småbarnsfamilier og barn i skolealder i nabolaget. Flott område for barn å leke i med lekeplass og stort grøntareal. Kort avstand til både skole og barnehage.

Fra boligen er det fin utsikt med gløtt over Bergensdalen og Løvstakken samt sørover mot Fana.

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder. Flotte turområder for store og små på Ulriken, Landåsfjellet og Natlandsfjellet. Her er det kort vei til Nubbevannet ved Baunehytten, Matskogen og Utkikkspunktet på Landåsfjellet. Turnerhytten nås via Korketrekkeren og Indianerstien. Ulriken kan nås via Skiveien eller de populære trappene i Oppstemten like bak boligen. Går du gangveien fra Montana til Svartediket har du flere turmuligheter over Vidden; via Talerbøvannet, Hardbakkadalen eller Isdalen. Ekstra utfordrende er turen opp Ulrikseggen fra Svartediket og rett opp til restauranten på toppen.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, andre servicetilbud og kollektivtransport. Kort avstand til Haukelands Universitetssykehus, Haraldsplass Diakonale Sykehus og Odontologen. Flere treningssentre i nærheten.

Til fots ligger Langhaugen VGS ca. 25 minutter unna, Landås barneskole ca. 15 minutter, Vognstølen barnehage ca. 15 minutter unna og Sollien Barnehage ca. 5 minutter.

Høgskoler i området er Høgskulen Vestlandet på Kronstad, grei sykkelavstand til bl. a. Kunst og design høgskulen, Universitetet.

Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol.

For dem som ønsker å reise med kollektivt transport ligger busstoppet ca. 5 minutter unna boligen med gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:
ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Eldre reguleringsplan:
ÅRSTAD. GNR 14 BNR 24, LANDÅSVEIEN 6G-12X, 16X

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 675 000	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier			Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarng		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Fremvist for 2. etasje (øvrige deler er ikke kontrollert).	Innhentet		Nei
Spørsmålsskjema fra megler til selger			Innhentet		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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/QZ9178>

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

Lægdesvingen 70B, 5096 BERGEN

25 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lægdesvingen 70B

Postadresse

Lægdesvingen 70B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

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.

Selger har bodd i boligen i 19 år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Hovedselger

Bratlie, Anne Erica

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet baderomsmøbel, servant og blandebatteri, samt satt inn nytt dusjkabinett med nytt blandebatteri. Utført av rørlegger,

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett i 2. etg. Utført av rørlegger.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp rør til vaskemaskin på bad i 2. etg.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svalland



2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2009

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt baderom i kjeller. Smurt med membran på gulv og vegger på bad, og på gulv i "vaskerom"/ yttergang. Vegghengt toalett, dusjhjørne med dører, servant og servantskap. Utført og rørlegger og murer.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

2.4.6 **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

4 **I din leilighet, 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**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet ut vinduer på tre soverom i 2. etg, samt kjøkkenvindu og vindu i vindfang i perioden 2005-2009. To nye vindu og ny altandør i kjeller i 2009.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2011

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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



Satt inn tre Velux-vinduer i loftsrom. Utført av tømrer.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen snekker- og byggtjenester

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2011

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Monterte snøfangere på tak, samt blikk rundt pipen.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2012

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt dreneringsrør ifm bygging av garasje.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vest Forskaling.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2005

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mellom 2005 og 2012: mesteparten av det elektriske anlegget er byttet ut. Nytt sikringsskap, lagt opp nye kurser, delvis nye rør og ledninger, nye stikkontakter. Lagt varmemefolie på kjøkken og stue i 1. etg, varmekabler i entre i 1. etg, varmekabler i kjellerhybelen, varmemefolie på de to minste soverommene i 2. etg. Utført av elektriker. Byttet ut noen taklamper.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egeninnsats.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i rør mellom kjøkken i 1. etg og kjøkken i kjellerhybel. Utbedret via forsikring av Polygon i 2021.

Nytt gulv i kjellerhybel og delvis ny vegg bak kjøkkeninnredning ifm dette i 2021.

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

Kjeller

13.1.2 Årstall

2009

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Utskifting av avløpsrør i grunn, nytt rør-i-rør system i kjellerhybel, delvis utskiftet til plastrør mellom kjeller og 1. etg. Klargjort i kjeller til å bygge vaskekjeller under loftstrapp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

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**

Byttet vannlås på kjøkken og bad i 2. etg ifm bytting av servant. Utført av rørlegger.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2009

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Varmekabler i kjeller. Utført av elektriker.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2012

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Varmefolie i 1. etg, samt på de to minste soverommene i 2. etg. Varmekabler i yttergang. Utført av elektriker.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste.

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2012

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt ildsted, montert av ovnsmontør.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet vedovn i 2012.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget ca fem skjeggkre av leietaker i kjeller for to år siden. Satt ut felle, ikke observert siden. Aldri observert i øvrige etasjer, eller i kjellerdel huseier disponerer,

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke godkjent hybel i kjeller.
Ikke omsøkt loftsrom.

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

2012

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftsrom: Isolert mellom bjelker, gipset tak. Utført av tømrer. Satt inn Velux-vinduer, utført av tømrer. Se tilstandsrapport. Kjeller: opprinnelig hybelrom pusset opp og endret planløsning.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen snekker- og byggtjenester, og egeninnsats

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?



Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mottatt nabovarsel ca 2020 om mulig utbygging av leilighetsbygg der trafostasjonen er plassert i dag.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fantastisk beliggenhet med Ulriken i bakhagen, og byen på andre siden av huset. Nærhet til både fjell og by, og oppleves både sentralt og ruralt. Det oppleves svært sjarmerende å til tider bli vekket av sauebjeller av sauer som har forvillet seg ned fra Ulriken til Montanamarken i sommermånedene.

Romslig garasje, med to parkeringsplasser foran. Dette settes pris på av både huseier, gjester og bekjente turgåere.

Tilgang til tursti til Ulriken like utenfor inngangsdøren.

Spesielt vakker utsikt fra loftstue, hvor feks fyrverkeriet kan nytes på nyttårsaften.

Aduro peisovn varmer godt, og har vinduer på begge sider som gjør at flammene kan synes fra både kjøkken og sofa.

Svært funksjonelt kjøkken, med god oppbevaringsplass, god benkeplass og sitteplass til fem.

Vedlikeholdsfri aluminiumskledning på husets fremside.

Enkelte stikkontakter er noe slitte og kan vurderes skiftes ut.

Integrert radio i tak i kjøkkenhimling trenger dab-adapter (eller lignende) for å fungere.

Det er behov for ny garasjeport-nøkkel, da garasjen p.t. åpnes og lukkes manuelt.

Altandør i kjellerhybel er litt treg, og kan ikke åpnes fullt ut pga trapp.

X-comfort styringssystem for lys har ulike funksjoner, blant annet kan lyset i 1. og 2. etg (der x-comfort er installert) skrus av med en bryter.

Særdeles trivelig og behjelpelig nabolag.



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 93917631

Egenerklærings skjema

Name

Bratlie, Anne Erica

Date

2024-08-25

Identification

 Bratlie, Anne Erica



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bratlie, Anne Erica

25/08-2024
20:42:47

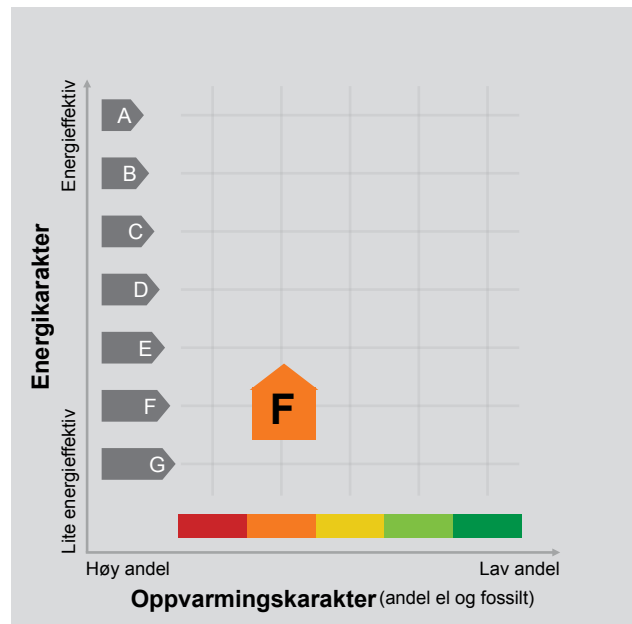
BANKID



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Lægdesvingen 70B
Postnummer	5096
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139245881
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14082
Dato	23.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/454/0/0

Utlistet 05. august 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
260842733	Grunneiendom	0	Ja	163,4 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
10760000	30	ÅRSTAD. GNR 14 BNR 24, LANDÅSVEIEN 6G-12X, 16X	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.1954		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	97,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	62,7 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	37,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLEGGENDE EIENDOMMER	3	-
15890000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 161 BNR 49 532, LANDÅS, MONTANA VANDRERHJEM	3	199613601
63260000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 474, MONTANA BARNEHAGE	2	202220444
70290000	35	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 161 BNR 23 MFL., RAVNEBERGET, BOLIGER	2	202220667

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/494	139246306-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	25.04.2022	202025437
161/540	139246802-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.11.2023	202315172

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk 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.



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 05.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 161/454/0/0


Adresse: Lægdesvingen 70B

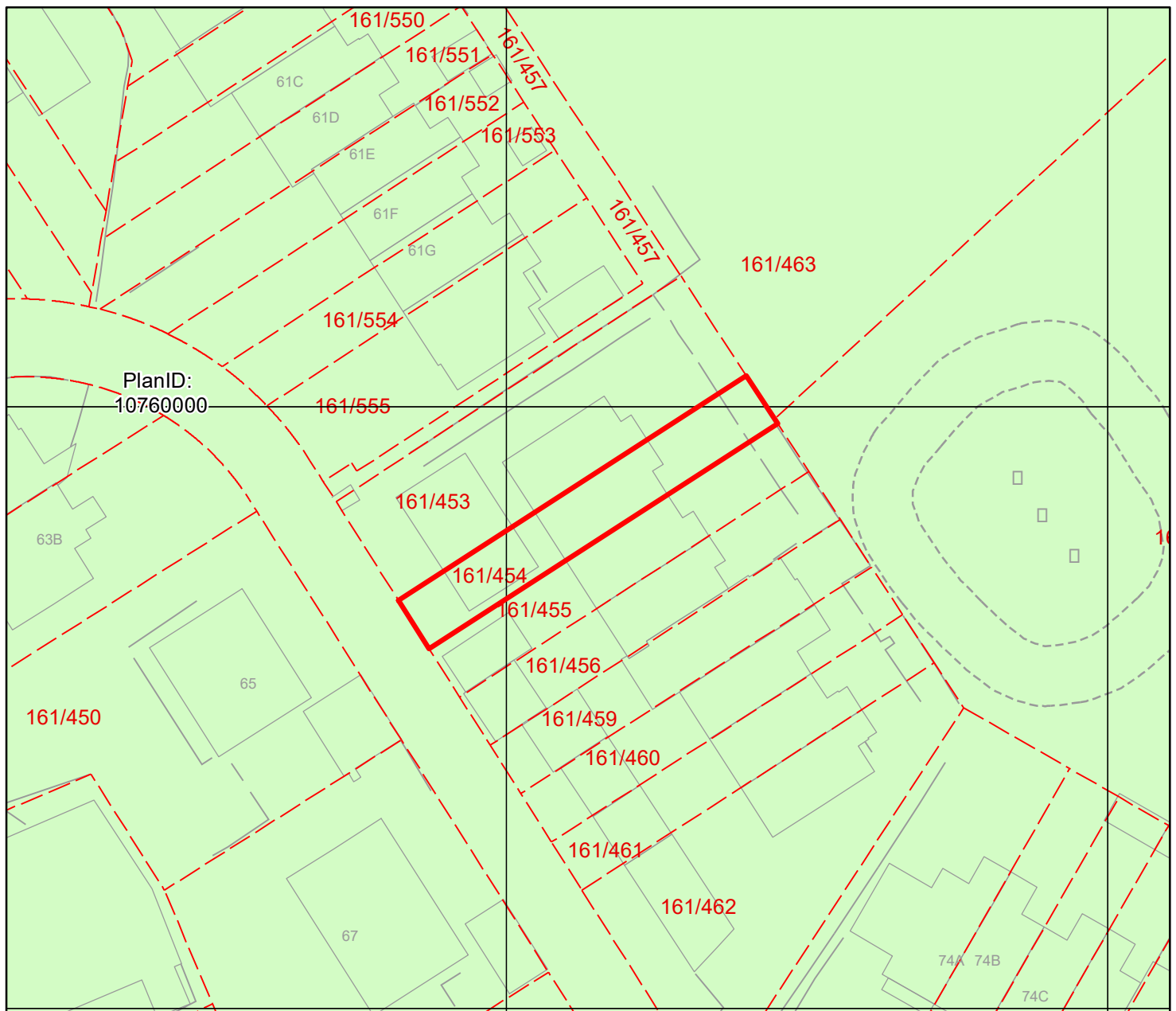


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10760000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10760000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500


Dato: 05.08.2024

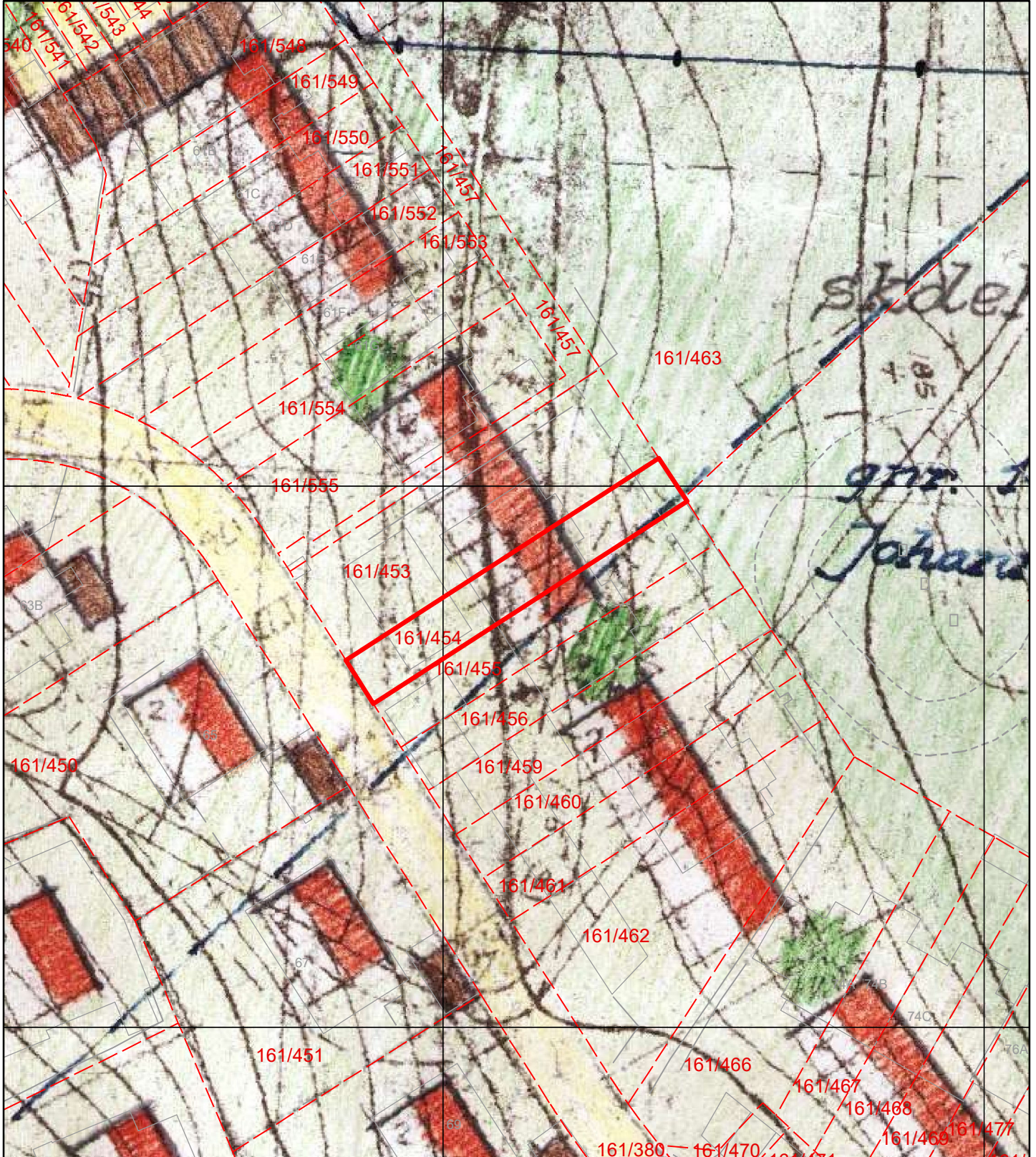
Gnr/Bnr/Fnr: 161/454/0/0

Adresse: Lægdesvingen 70B



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

 Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ØVRE

DEL AV LANDETRAKTEN 6^{te} 12^{te} OG 13^{te} OG 14^{te} OG 15^{te} OG 16^{te} OG 17^{te} OG 18^{te} OG 19^{te} OG 20^{te} OG 21^{te} OG 22^{te} OG 23^{te} OG 24^{te} OG 25^{te} OG 26^{te} OG 27^{te} OG 28^{te} OG 29^{te} OG 30^{te} OG 31^{te} OG 32^{te} OG 33^{te} OG 34^{te} OG 35^{te} OG 36^{te} OG 37^{te} OG 38^{te} OG 39^{te} OG 40^{te} OG 41^{te} OG 42^{te} OG 43^{te} OG 44^{te} OG 45^{te} OG 46^{te} OG 47^{te} OG 48^{te} OG 49^{te} OG 50^{te} OG 51^{te} OG 52^{te} OG 53^{te} OG 54^{te} OG 55^{te} OG 56^{te} OG 57^{te} OG 58^{te} OG 59^{te} OG 60^{te} OG 61^{te} OG 62^{te} OG 63^{te} OG 64^{te} OG 65^{te} OG 66^{te} OG 67^{te} OG 68^{te} OG 69^{te} OG 70^{te} OG 71^{te} OG 72^{te} OG 73^{te} OG 74^{te} OG 75^{te} OG 76^{te} OG 77^{te} OG 78^{te} OG 79^{te} OG 80^{te} OG 81^{te} OG 82^{te} OG 83^{te} OG 84^{te} OG 85^{te} OG 86^{te} OG 87^{te} OG 88^{te} OG 89^{te} OG 90^{te} OG 91^{te} OG 92^{te} OG 93^{te} OG 94^{te} OG 95^{te} OG 96^{te} OG 97^{te} OG 98^{te} OG 99^{te} OG 100^{te}

X-20/64

Bemerkninger 27. 3. 53
rettet 22. 6. 53

Stenning

Harald Loheland

Utmærket nr. 1

Mast 4

B.E.V. - Kraft

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 10-4-53

Utlagt fra 15/4 til 22/4
Ink. bemerk





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 05.08.2024


Arealplan-ID: 65270000

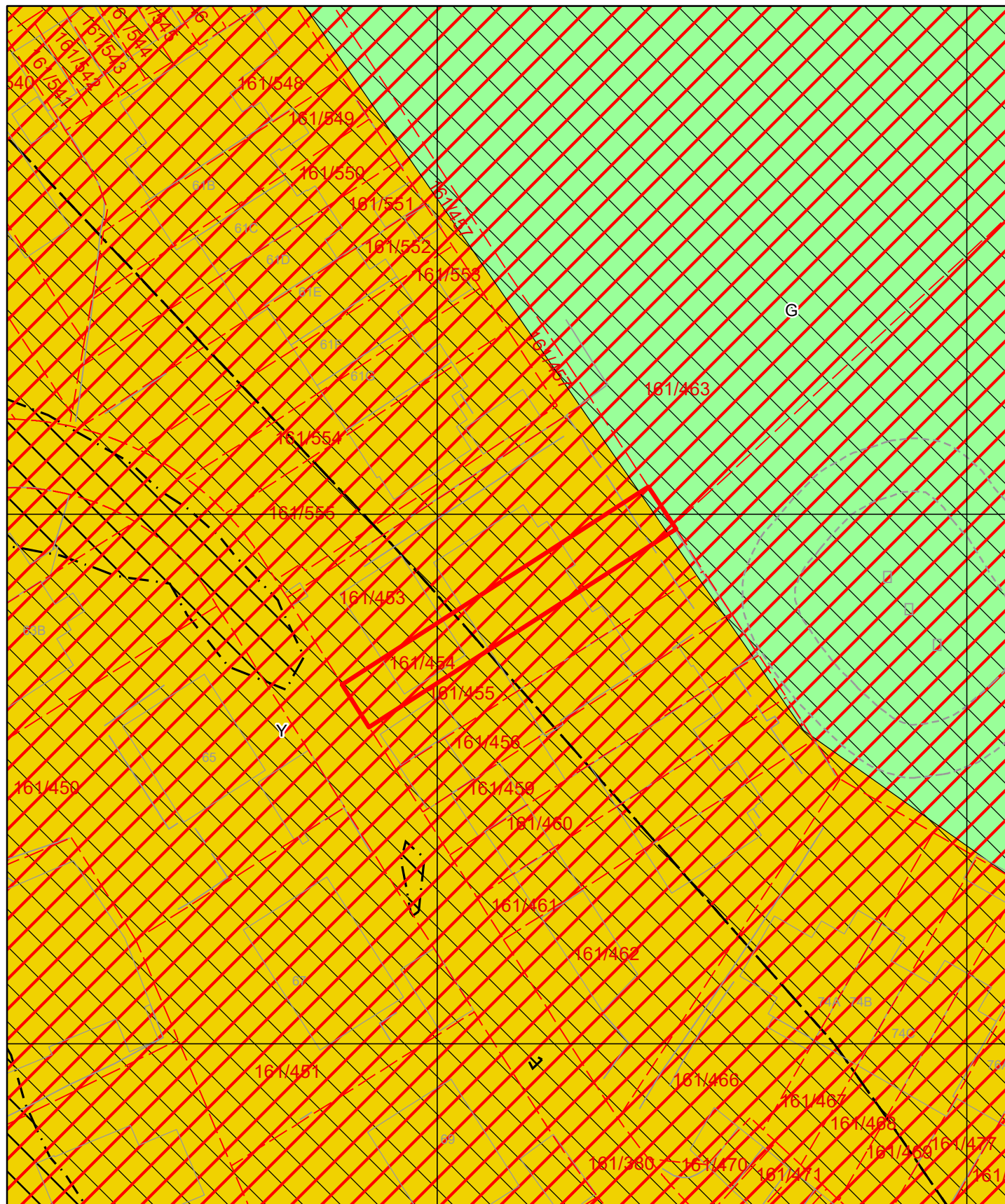
Gnr/Bnr/Fnr: 161/454/0/0

Adresse: Lægdesvingen 70B









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	



BERGEN
KOMMUNE

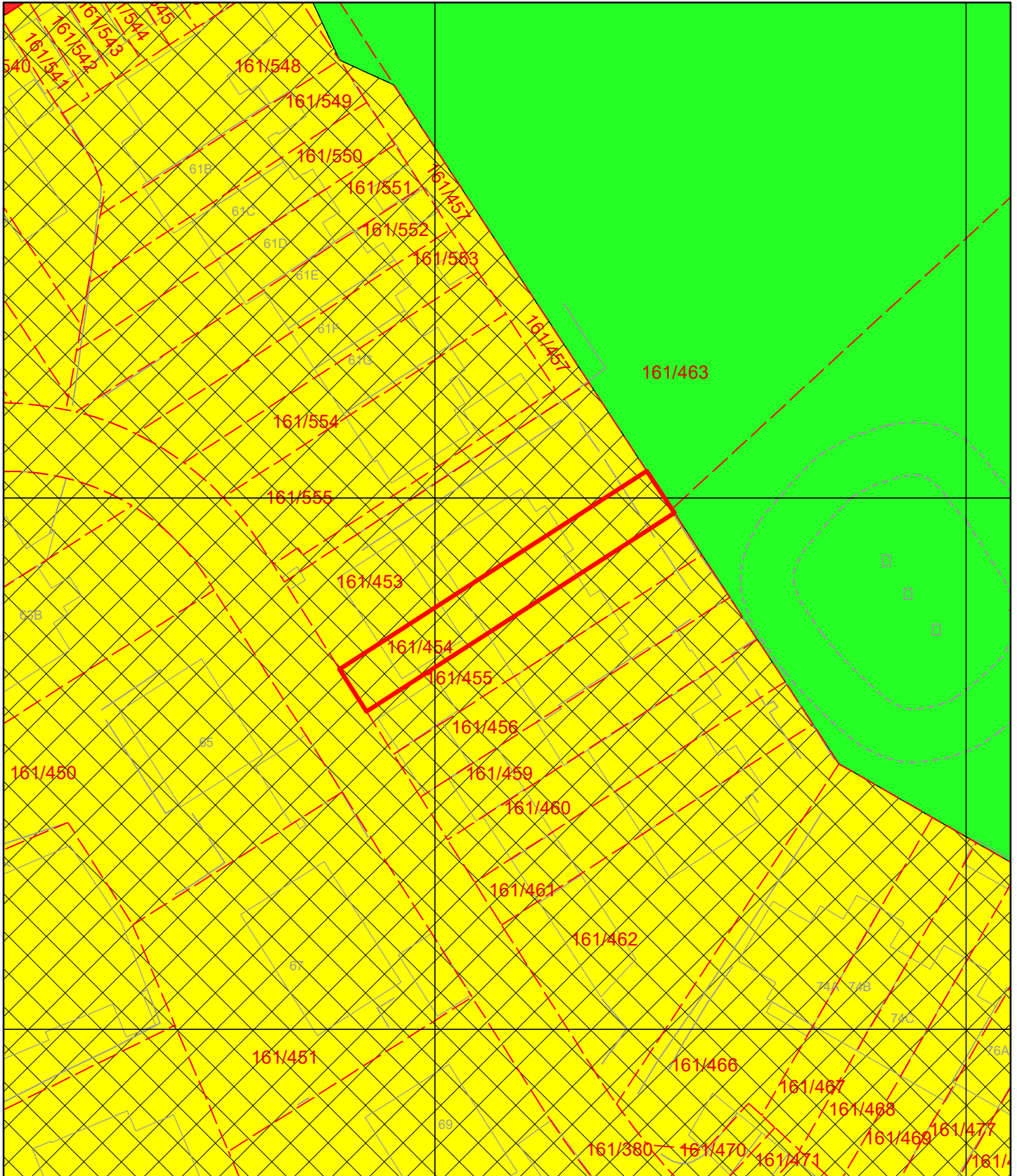
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 161/454/0/0
Dato: 05.08.2024 Adresse: Lægdesvingen 70B









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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde KDP Arealbruk-PBL1985		
	Arealformålgrense		Boligområde (N)
	Unntatt rettsvirkning		Offentlig bebyggelse (N)
			Friområde (N)



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

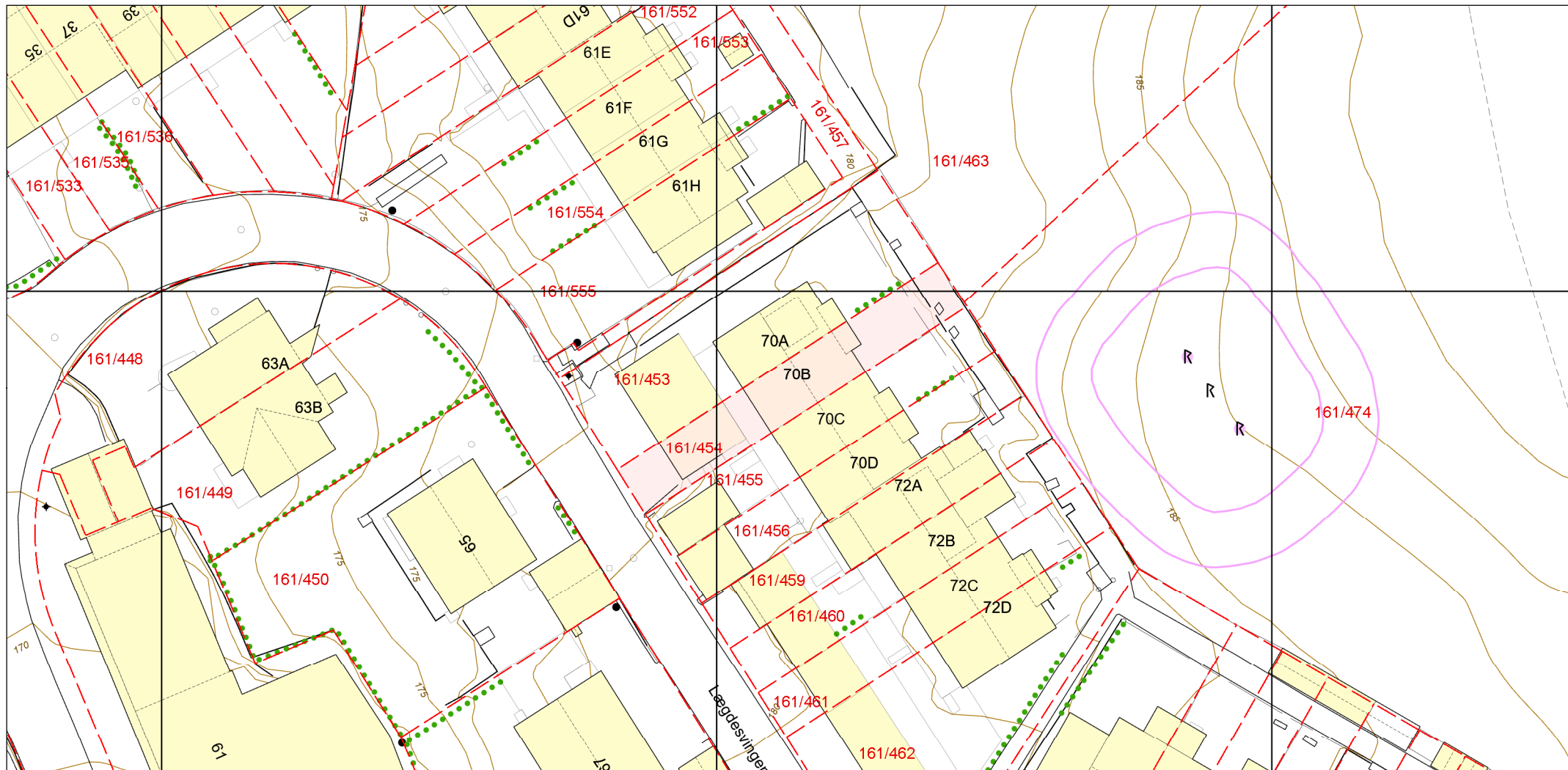
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 05.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/454/0/0

Adresse: Lægdesvingen 70B, 5096 BERGEN



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