

aktiv.



Skagetjernvegen 56, 5258 BLOMSTERDALEN

Velholdt familiebolig med flotte utearealer, nær skole/barnehage via flott gang- og sykkelsti. Gode parkeringsmuligheter



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Karl Erik Helland
Anita Helland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 255/255 kvm
Tomtstr.: 728.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 113
Gnr. 113, bnr. 109
Oppdragsnr.: 1503250264

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Skagetjernvegen 56! En flott og innholdsrik familiebolig med rause og solrike utearealer. Eiendommen har integrert garasje (ikke omsøkt) og gode parkeringsmuligheter.

- Litt om kvaliteter:
- God planløsning
 - Flott kjøkken fra 2020/2021 m.integrerte hvitevarer
 - Sør-vestvendt terrasse på ca. 55,2 m²
 - 4 soverom (9,2 m², 8,9 m², 10,2m², 10 m²)
 - God oppbevaringsplass
 - Elbillader
 - Vannbåren varme i oppholdsrom
 - Hyggelig og populært nabolag
 - Flotte turterreng i Kletteskogen samt fotballbane/lekeplass like ved
 - Kort vei til Hordnesskogen og Smøråsfjellet
 - Nærhet til Fana Stadion, Fana Golfbane, Gneishallen, badeplasser og treningsentre
 - Kort vei til arbeidsplasser på Lagunen, Sandsli, Kokstad og Flesland

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen38

Tilstandsrapport53

Nabolagsprofil..... 121

Forbrukerinformasjon 127

Budskjema 128



Til salgs

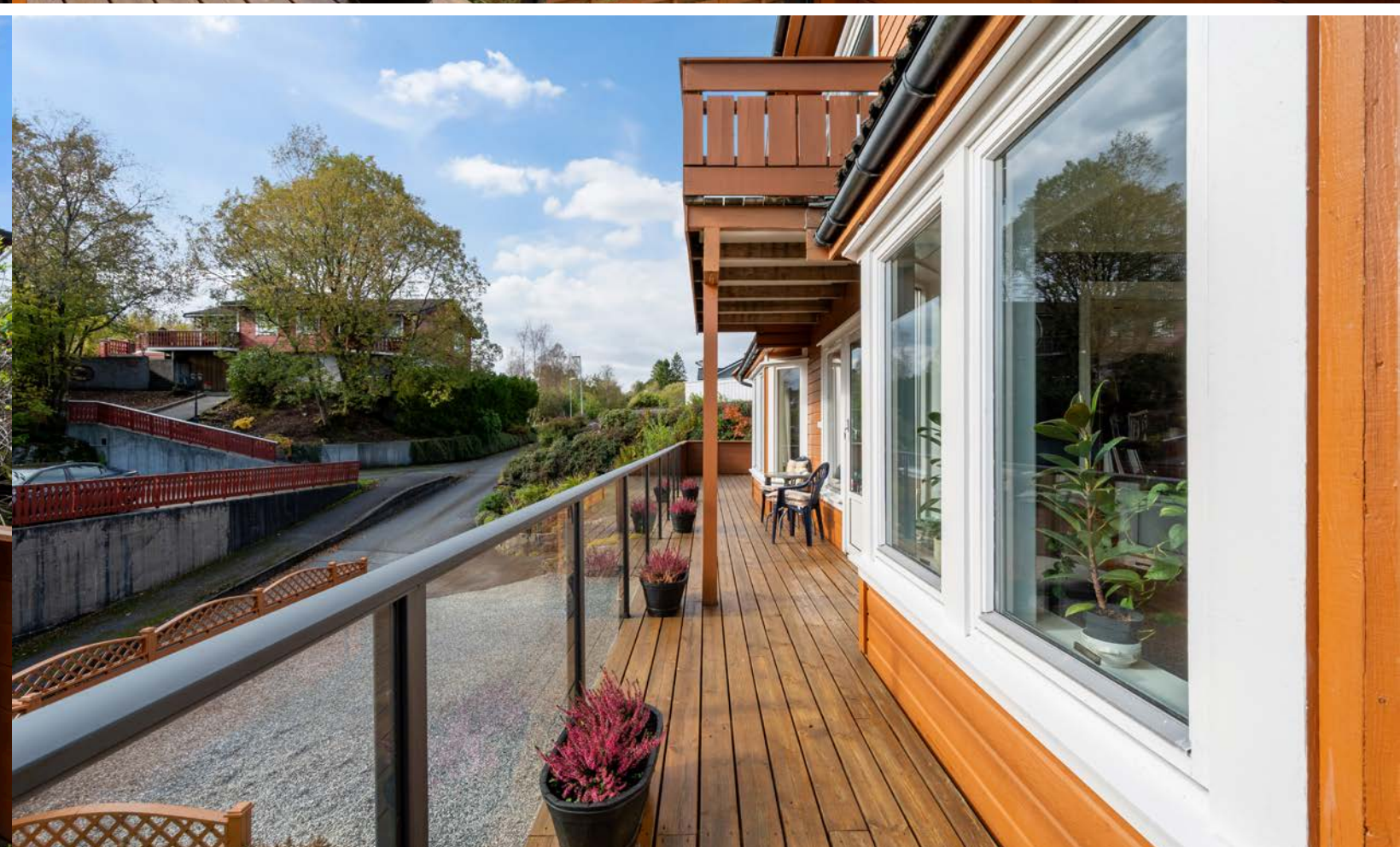
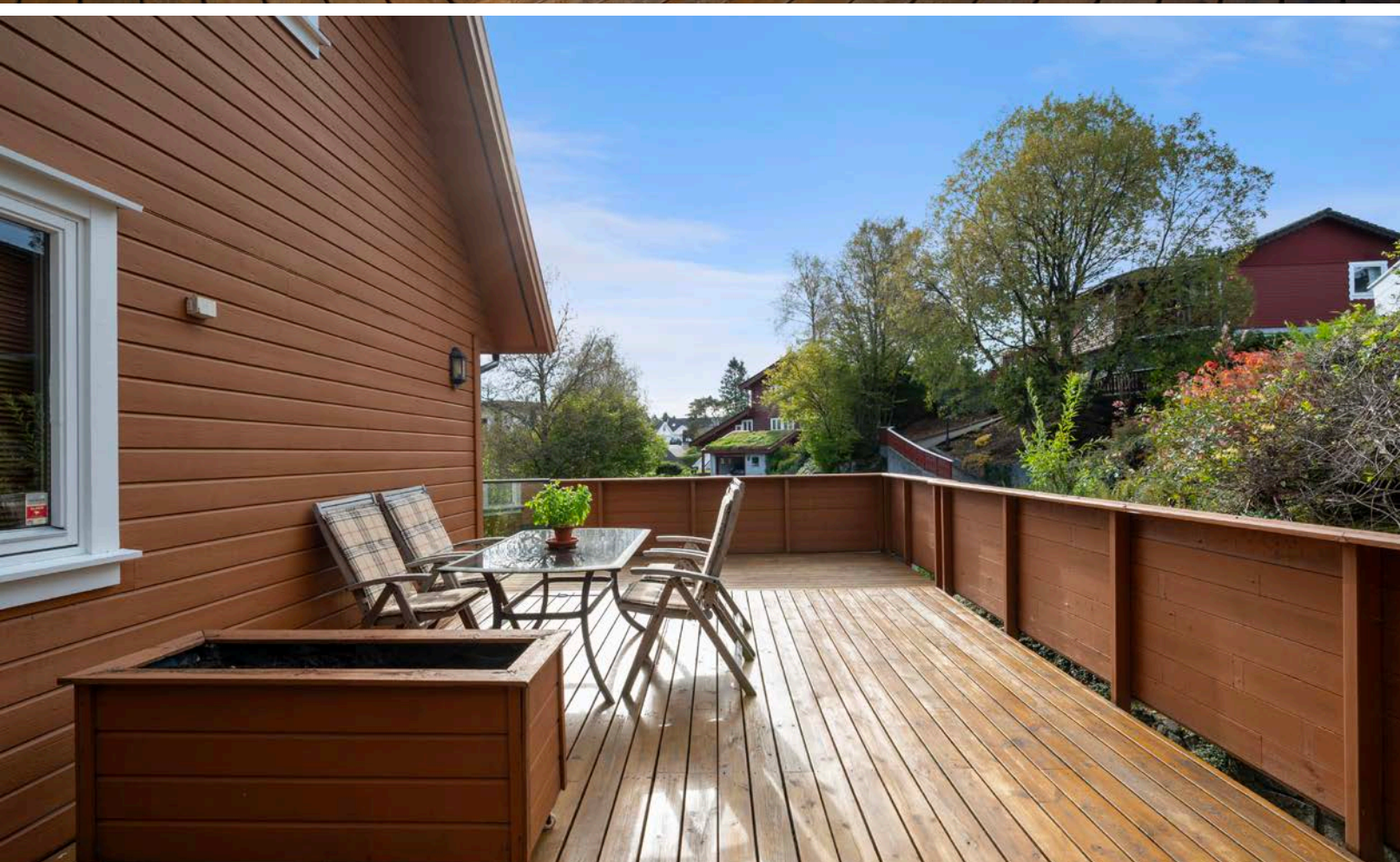
56

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander
Lenning har gleden av å presentere
Skagetjernvegen 56!



En flott og innholdsrik familiebolig
med rause og solrike utearealer.





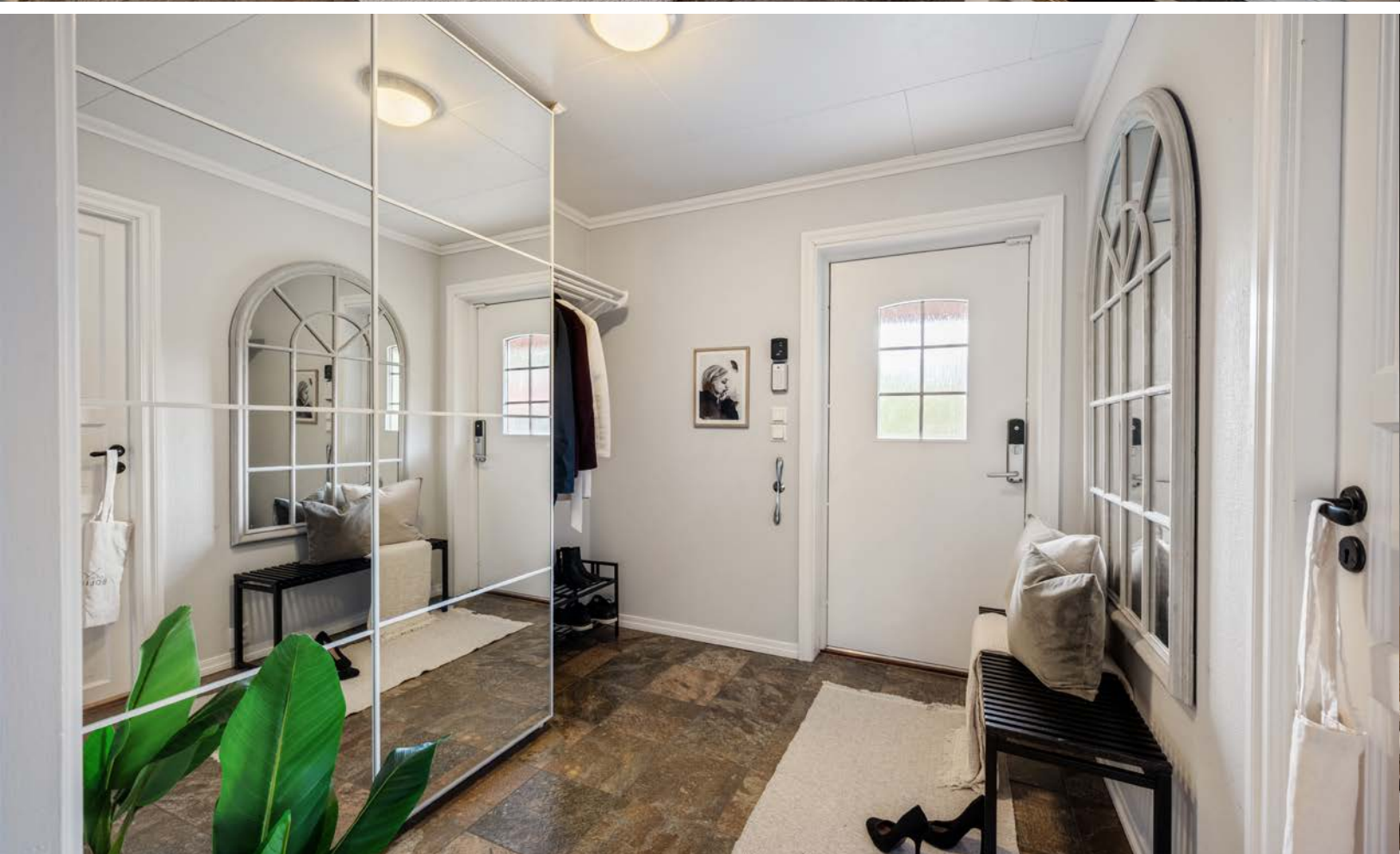
















Planløsning

1.etasje

lo
IMOTIV.NO

Skagetjernvegen 56
1. Etasje

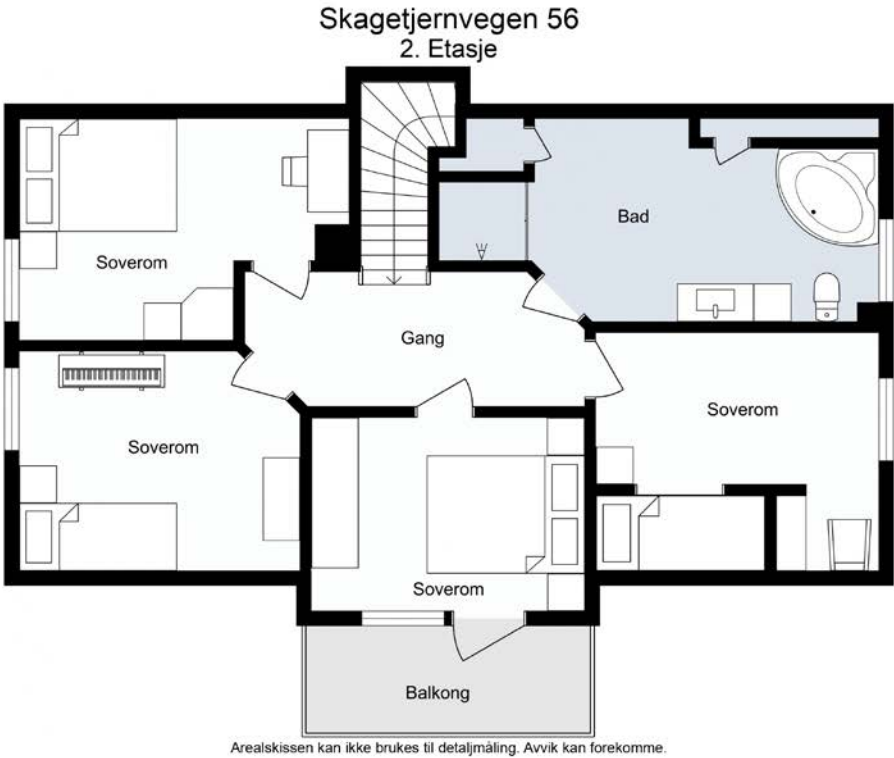


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planløsning

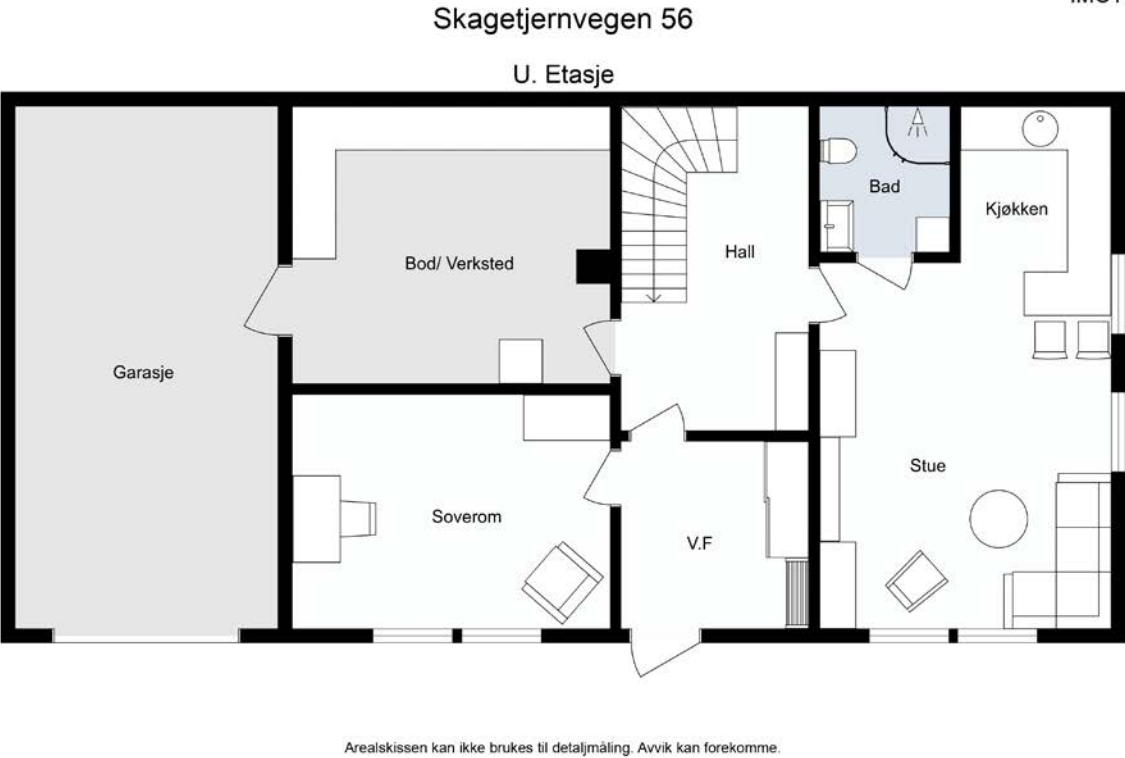
Loftsetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planløsning

U. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Eiendommen er velholdt, har gode parkeringsmuligheter og et trivelig overbygget inngangsparti.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 255 m²
BRA totalt: 255 m²
TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 109 m² Entré (6,5 m²), gang (11,0 m²),
kjellerstue m/kjøkken (24,6 m²), bad (2,8 m²),
soverom (14.2 m²), verksted (16,4 m²), garasje (29,0 m²)
1. etasje
BRA-i: 86 m² Gang (10,9 m²), wc (3,0 m²), stue (43,1 m²), kjøkken (18,3 m²), vaskerom (6,2 m²), kott (1,6 m²)
2. etasje
BRA-i: 60 m² Gang m/trapp (9,1 m²), soverom (9,2 m²), soverom (8,9 m²), soverom (10,2 m²), soverom (10,0 m²), bad (10,7 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje
55 m² Sør-vestvendt terrasse m/utgang fra stue (55,2m²).

2. etasje
5 m² Sørvendt altan på 4,8 m² m/utgang fra hovedsoverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,3 m² av bruksarealet i

underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:
Underetasje: ca. 2,36 meter målt i kjellerstue m/kjøkken.
Hovedetasje:ca. 2,38 meter målt i stue.
Loftsetasje: ca. 2,39 meter målt i gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

728.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, terrasse, gangstier, bed/beplantning, prydbusker m.m

Beliggenhet

Velkommen til Skagetjernvegen 56! Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Ytrebygda som er rolig og familievennlig. Her får du et hjem som kombinerer nærhet til natur og friluftsliv med korte avstander til skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

For barnefamilier er hverdagen godt tilrettelagt. Innenfor flott gang- og sykkelavstand finner du flere barnehager og skoler for alle alderstrinn. Liland skole (1.–7. trinn), Ytrebygda skole (8.–10. trinn) og Sandsli videregående ligger alle i nærområdet.

International School of Bergen ligger kun 1,8 kilometer unna og gjør området aktuelt også for familier med internasjonal tilknytning. Dette gir en trygg og praktisk ramme rundt hverdagen, der både skolevei og fritidstilbud er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen er også godt dekket. Både Coop Extra og Spar i Blomsterdalen ligger i nærheten, sammen med apotek, post i butikk og øvrige servicetilbud. For større handel og et bredere utvalg har du kort vei til Lagunen Storsenter, som byr på et bredt servicetilbud med shopping, restauranter, kino og bowling. Området har i tillegg et variert idrettstilbud med squash, ballbaner, idrettshaller og organiserte fritidsaktiviteter. Det er også flere treningssentre i nærheten i tillegg til nyåpnet treningssenter midt i Blomsterdalen.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun seks minutters gange unna ved Ytrebygda skole, og busslinje 51 tar deg til Birkelandsskiftet terminal på under et kvarter. Herfra kan du bytte til Bybanen eller andre busslinjer som dekker hele Bergen. Bergen sentrum når du på rundt 20 minutter, og Bergen lufthavn Flesland ligger kun en kort biltur på under 10 minutter unna. Ny tunnel sørover bringer deg til Halhjem fergekai på bare 20 minutter.

Området byr også på gode muligheter for en aktiv livsstil. Her har du tilgang til grønne lunger og turstier som passer både for søndagsturer og mer krevende treningsøkter. Kombinasjonen av trygge boligområder, aktivitetstilbud og naturnære omgivelser gjør dette til et attraktivt sted for familier som ønsker både ro og muligheter til en aktiv livstil. Det er kort vei til aktiviteter i området som trampolinepark, golf, klatresenter og Paddelbaner. Det er også kort vei til flere flotte badesteder ved

Arboretet, Mynteviken, Mariholmen og Hjellestad båthavn.

Kort oppsummert er Skagetjernvegen 56 en bolig som gir deg en trygg og en praktisk hverdag med barnehager, skoler, idrett og servicetilbud like i nærheten, samtidig som du har kort vei til sentrum, Bergen Lufthavn og byens mange fasiliteter. En beliggenhet som passer godt for familier og voksne som ønsker å bo i et etablert og trivelig nabolag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Sion menighetsbarnehage (0-5 år)
- Capella barnehage (0-5 år)
- Bedehusbarnehagen (1-5 år)

Skoler i nærheten:

- International School Of Bergen (1-10 kl.)
- Liland skole (1-7 kl.)
- Ytrebygda skole (8-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak. Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast/aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse Det var lekkasje mellom mebran og slik i dusj sonen. Murer tok vekk gamle fliser og vekk gammel membran. La ny membran og fliset på nytt.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Murer via Miljøhus da vi bygget huset
Arbeid utført av: Miljøhus

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/

fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved lekkasje. Gamle fliser tatt opp og gammel membran fjernet, Lagt ny membran og nye fliser i dusjsonen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: i forbinidelse med kjøkken, nye kurser til ovner og ny belysning
Arbeid utført av: LOS Elektro

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Zapptek lader motert i garasje av LOS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Støpt dekke på garasjen
Arbeid utført av: Donar

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Skagetjernvegen 56! En flott og innholdsrik familiebolig med rause og solrike utearealer. Eiendommen har integrert garasje (ikke omsøkt) og god parkeringsplass i innkjørsel for flere biler.

Du møtes av en velstelt eiendom med flotte

utearealer som er pent opparbeidet med planter, bed, prydebusker samt grønn plen som er perfekt for lek og ballspill. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 55,2 m² som strekker seg rundt deler av huset. Her har du har god plass til møblering av flere sittegrupper, solsenger, parasoll og gassgrill.

Familieboligen er godt velholdt og har vannbåren oppvarming i alle rom foruten verksted, garasje, samtlige soverom og kott.

Velkommen inn!

Hovedetasje:

I denne etasjen finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater sørger for fantastiske lysforhold og flott utsikt utover nærområde.

Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tvmøbler. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass mellom kjøkken og stue. Her er det god plass til møblering av stor spisebordsgruppe hvor det kan dekkes til både hverdag og fest. Peisovn i stue varmer godt på kalde dager.

Lekker kjøkken fra 2021/2022 utført i en klassisk stil med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Det er benyttet fliser over benkeplaten og belysning under overskapene. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn med kombidamp (Asko), stekeovn (Siemens), induksjonstopp (80 cm), oppvaskmaskin (Ikea) og kjøleskap (Asko). Her er rikelig med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Kjøkkenet har en praktisk utstikker som sørger for ekstra skap - og benkeplass. Det er plass til møblering av spisebordsgruppe på kjøkken.

I denne etasjen ligger også et praktisk toalettrom som inneholder toalett og servant, i tillegg til et romslig vaskerom med inngang til et praktisk kott på ca. 1,6 m². På vaskerommet er det luke fra badet i loftsetasjen for skittentøy, samt inn/utgang til eiendommens hage.

Loftsetasje:

På loftet finner man 4 soverom på 9,2 m², 8,9 m², 10,2m², 10 m², i tillegg til et stort bad. Soverommene lar seg enkelt møblere med seng og nattbord. Det ene soverommet har innebygd seng. Hovedsoverommet er utstyrt med store garderobeskap og har utgang til en sør-vendt altan på ca. 4,8 m².

Badet er helfliset og innredet med hjørnebadekar, dusjnisje med innfellbare dører i herdet glass, toalett, veggskap og servant i møblement med nedfelt porselensvask og speil m/belysning. Fra dette badet er det praktisk luke for skittentøy ned til vaskerommet.

U.etasje:

Stor og romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe. I gangen er det trapp opp til hovedetasjen.

Underetasjen er innredet med stue/kjøkken i åpen løsning, bad, soverom og bod. Kjøkkenet er utført med en profilerte fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask. Godt med skap - og benkeplass, i tillegg til integrert kjøleskap. Badet er helfliset og inneholder servant i møblement, innfliset speil,

dusjhjørne med innfellbare dører og vegghent toalett. I denne etasjen finner man også en stor bod/verksted med adkomst til garasjen. Det gjøres oppmerksom på at innredning av stue/kjøkken, soverom og bad ikke er omsøkt, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (???17). Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens). Stedvis noe mugg i overflater på sutaksplater. Mye lagring begrenset tilkomst. Det kan forekomme skjulte feil/skader.

- Utvendig - Vinduer
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 karmer enn nyere vinduer.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fuktmerker på sponplater som indikerer utettheter.

- Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet. Vindu ved trappeløp er ikke av type med sikkerhetsglass.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15-20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - Underetasje - Bad (2,8 m²) - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd

sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

- Våtrom - Underetasje - Bad (2,8 m²) - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom - Hovedetasje - WC (3,0 m²) - Overflater og konstruksjon
Avvik: Blære i gulv.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom (6,2 m²) - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom (6,2 m²) - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Loftsetasje - Bad (10,7 m²) - Overflater vegger og himling
Avvik: Oppsprukkede fuger. Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Våtrom - Loftsetasje - Bad (10,7 m²) - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Begrenset/manglende fall til sluk utenfor dusjsone (til badekar). Oppsprukkede fuger.

- Våtrom - Loftsetasje - Bad (10,7 m²) - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring. Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Underetasje - Bad (2,8 m²) - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flatt fall og dels motfall på gulvet. Risiko for fuktskader i tilliggende rom med dagens løsning.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom (6,2 m²) - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist andre avvik: Motfall til dør. Blærer i belegg.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i garasje, i tillegg til biloppstillingsplass i innkjørsel. Det er montert elbillader (Zapptek) i

garasjen.

Forsikringsselskap
DnB

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue. Rentbrennende type. Vannbåren oppvarming i alle rom foruten verksted, garasje, alle soverom og kott.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 990 000

Kommunale avgifter
Kr 31 543

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr . Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 12 757

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 2 020 324

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 8 081 294

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formesveri hentet via Skatteetaten.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 113 i Bergen kommune.Gårdsnummer 113, bruksnummer 109 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/113/113:
02.11.1990 - Dokumentnr: 32081 - Erklæring/avtale
Plikt for d.e. til å opparbeide og vedl.holde lekeplasser
som grenser til adkomstvei A.

25.10.1990 - Dokumentnr: 31037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
I H.H.T. MÅLEBREV AV AREAL 761 M2. A470

20.09.1994 - Dokumentnr: 24766 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328382 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:113 Bnr:113

07.04.1997 - Dokumentnr: 9444 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.11.1990 - Dokumentnr: 32081 - Erklæring/avtale
Plikt for d.e. til å opparbeide og vedl.holde lekeplasser
som grenser til adkomstvei A.

25.10.1990 - Dokumentnr: 31037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
I H.H.T. MÅLEBREV AV AREAL 761 M2. A470

20.09.1994 - Dokumentnr: 24766 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328382 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:113 Bnr:113

07.04.1997 - Dokumentnr: 9444 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

4601/113/109:
02.11.1990 - Dokumentnr: 32081 - Erklæring/avtale
Plikt for d.e. til å opparbeide og vedl.holde lekeplasser
som grenser til adkomstvei A.

25.10.1990 - Dokumentnr: 31037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
I H.H.T. MÅLEBREV AV AREAL 761 M2. A470

20.09.1994 - Dokumentnr: 24766 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328382 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:113 Bnr:113

07.04.1997 - Dokumentnr: 9444 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.11.1990 - Dokumentnr: 32081 - Erklæring/avtale
Plikt for d.e. til å opparbeide og vedl.holde lekeplasser
som grenser til adkomstvei A.

25.10.1990 - Dokumentnr: 31037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
I H.H.T. MÅLEBREV AV AREAL 761 M2. A470

20.09.1994 - Dokumentnr: 24766 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328382 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:113 Bnr:113

07.04.1997 - Dokumentnr: 9444 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.10.1997.

Det gjøres oppmerksom på at innredet soverom i underetasjen ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Stue/kjøkken og bad i underetasjen er etablert i rom betegnet som disponibelt i byggetegningene og bruksendringen er ikke omsøkt.

Det gjøres også oppmerksom på at etablering av integrert garasje ikke er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.10.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med arealformål: "boligområder" og "veiareal", iht. arealformål i kommunedelplan med følgende planinfo:
PlanID: 15750000
Arealformål: Boligområder
Dekningsgrad: 99,9 % og 0,1%

Reguleringsplanr under arbeid:
- Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
PlanID: 71720000
Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:
- YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND
PlanID: 61020000
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:
- Boligbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer
100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 113/99
Bygningsnr: 9469443-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 07.01.2014
Saksnr: 201339968

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Gjelder ideel andel av felles tomt organisert i realsameiet på eiendom gnr. 113 bnr. 109: Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes

overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
199 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)
217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 201 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med

urådighet

Totalt kr: 145 680

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 40.445,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer
993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Skagetjernvegen 56, 5258
BLOMSTERDALEN



BERGEN kommune



gnr. 113, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2851

Referansenummer: UU8050

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Sør-vestvendt terrasse på 55,2 m² med utgang fra stue.
Sørvendt altan på 4,8 m² med utgang fra hovedsoverom.
Garasje på 29,0 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1985 med tilhørende teknisk forskrift av 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig område. I gaten har man en grusbane og lekeplass, samt mange turmuligheter.

I nærområdet har man flere skoler og barnehager, og kort vei til Blomsterdalen senter, her finner man blant annet to dagligvarebutikker, cafe, frisør, post og flere andre servicetilbud.

Det er kort vei til Flesland, Lagunen storsenter med de fleste servicetilbud, og gåavstand til Bybanen ved Birkeland er ca 1,2 km unna. Det tar ca 20 minutter å kjøre inn til Bergen Sentrum.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, terrasse, gangstier, bed/beplantning, prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.
Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast/aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (6,5 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Gang (11,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

Kjellerstue m/kjøkken (24,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
To garderober.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,8 m²)

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

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (14,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Verksted (16,4 m²)

Malt betonggulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Fastmontert innredning for verkstedsformål.
Garderobeskap.

Garasje (29,0 m²)

Malt betonggulv, ubehandlet betong på vegger og i himling.

Hovedetasje:

Gang (10,9 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

WC (3,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (43,1 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.
Utgang til balkong.
Vedovn.

Kjøkken (18,3 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Vaskerom (6,2 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kott (1,6 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Loftsetasje:

Gang m/trapp (9,1 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom (9,2 m²)

Teppe på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.

Soverom (8,9 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.

Soverom (10,2 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og malt panel i

himling.

Garderobeskap.

Utgang til balkong.

Soverom (10,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Plassbygget sengeløsning.

Bad (10,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber (PEX-rør/rør-i-rør til ungdomsdel).

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Vannbåren varme.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Vannbåren oppvarming i alle rom foruten verksted, garasje, alle soverom og kott.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

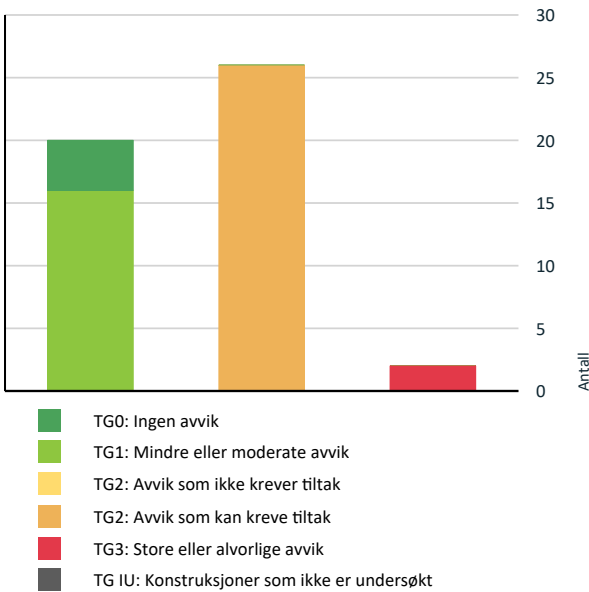
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

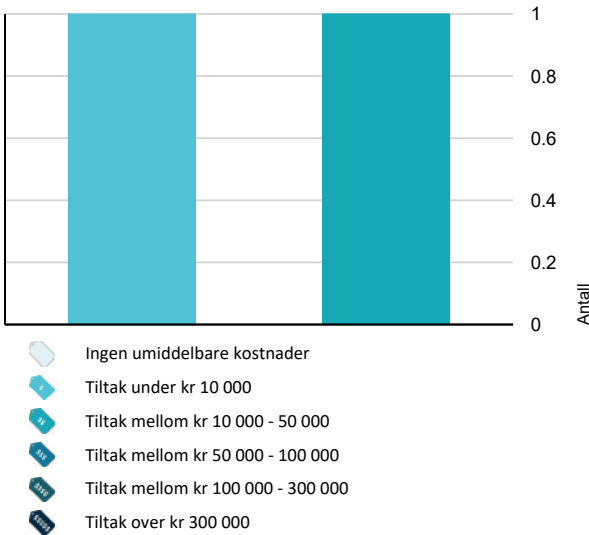
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad (2,8 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

- Flatt fall og dels motfall på gulvet. Risiko for fuktskader i tiliggende rom med dagens løsning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (6,2 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Motfall til dør.
- Blærer i belegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Stedvis noe mugg i overflater på sutaksplater.
- Mye lagring begrenset tilkomst. Det kan forekomme skjulte feil/skader.



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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.

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

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

- Fuktmerker på sponplater som indikerer utettheter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.
- Vindu ved trappeløp er ikke av type med sikkerhetsglass.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad (2,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ikke fremvist dokumentasjon.

! Våtrom > Underetasje > Bad (2,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! Våtrom > Underetasje > Bad (2,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Spesialrom > Hovedetasje > WC (3,0 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Blære i gulv.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (6,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (6,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (10,7 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Oppsprukkede fuger.
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen).

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (10,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Begrenset/manglende fall til sluk utenfor dusjsone (til badekar).
- Oppsprukkede fuger.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (10,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Tallene er veiledende og basert på erfaringstall. Faktisk levetid varierer med kvalitet, utførelse, vedlikehold og lokale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp i aluminium på terrasse nyere alder.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Tallene er veiledende erfaringstall. Faktisk levetid vil variere med materialkvalitet, utførelse, vedlikehold og lokale forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.



Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindspærre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggforskrifter 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.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det må påregnes risiko for kondens, fuktskjolder, svekkelser fra slitasje, og manglende eller punktert dampspærre. Skader fra mit, borebille, insekter eller gnagere kan forekomme. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Stedvis noe mugg i overflater på sutaksplater.
- Mye lagring begrenset tilkomst. Det kan forekomme skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Loftet bør undersøkes nærmere når det er ryddet ut. Tiltak utføres ved behov. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

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 vinduer på sikt eller etter behov.



TG 1 Dører

Ytterdører med huntonitt dørblad og to-lags cotswold glass.
Dør fra byggeår.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Leddets garasjeport m/portåpner.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdører

Sidehengslede balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer i stue og på soverom v/balkong.
Dører fra 2015.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer v/vaskerom.
Dør fra byggeår.

Merk:
Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Tilnærmet som for vinduer, jf. eget punkt.

Forventet levetid:
Som for vinduer, men beslag og terskel kan ha kortere brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedetasje:
Sør-vestvendt terrasse på 55,2 m² med utgang fra stue.
Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk med sorte profiler.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,98 meter.
Balkongen ble revet og utvidet i 2015.

Loftsetasje:
Sør-vendt altan på 4,8 m² med utgang fra hovedsoverom.
Altanen er oppført i trekonstruksjoner.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,88 meter.
Balkongen ble oppgradert i 2015.

Nye tettesjikt ifb. med oppgraderinger.

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:

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

- Fuktmerker på sponplater som indikerer utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov vedr. fuktmerker på sponplater.





Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
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 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

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:
Elementpipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue.
Rentbrennende type.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ildfast stein må skiftes for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra verksted i underetasjen.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 17,2% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:
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:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Påførede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggs konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen tretrapp mellom etasjene med teppe i trinn.
Spilerekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.
- Vindu ved trappeløp er ikke av type med sikkerhetsglass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det må monteres håndløper på vegg hvor dette mangler for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør etableres sikkerhetsvindu ved trappeløp ved en fremtidig utskifting av vindu. Ved montering av håndløper vil løsningen også fungere tilfredsstillende.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte lettdører.
Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Merk:
Det mangler styrepinn på skyvedør mellom stue og kjøkken. Noen mindre tregheter. Tilstandsgrad er satt ut i fra en samlet vurdering.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, innfliset speil, vegglampe, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-
-rør og dusj med innfelbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble etablert fra 2015/2016.

Tilstandsrapport

Rørarbeider er utført av firma.
LOS Elektro tok elektro.
Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 3 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Flatt fall og dels motfall på gulvet. Risiko for fuktskader i tiliggende rom med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas utbedring av fallforhold. Manglende utbedring medfører redusert funksjon og risiko for avrenning til tiliggende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig 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:

- Det er påvist andre avvik:

- Ikke fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.



UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

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.



UNDERETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,5% ved en temperatur på 23,5 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

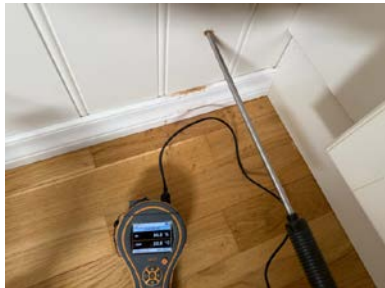
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Tilstandsrapport

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt utslagsvask med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, stamme til vannbåren varme, el-kassett og plass til kjøleskap/fryseskap. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår.

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 3 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Motfall til dør.
- Blærer i belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For daglig bruk fungerer løsningen, men ved lekkasje vil vann kunne renne ut i tilliggende rom. Det anbefales å etablere oppkanter ved dører frem til en fremtidig oppgradering av rommet.
- Det må påregnes oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard-

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

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.

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling.

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.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (6,2 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot vegg med sanitærinstallasjoner, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,8% ved en temperatur på 25,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil/belysning, luke for skittentøy (til vaskerom), gulvstående toalett, hjørnebadekar og dusjnise med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtreksventil i himling.

Bad fra byggeår.

LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

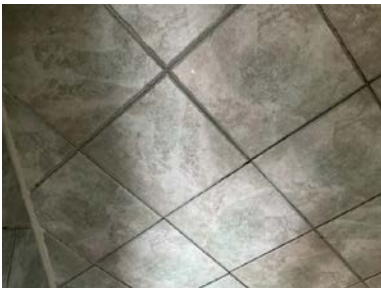
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden frem til en fremtidig oppgradering av rommet.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. vindu i våtsonen, men det må vises forsiktig med vannsøl.



LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

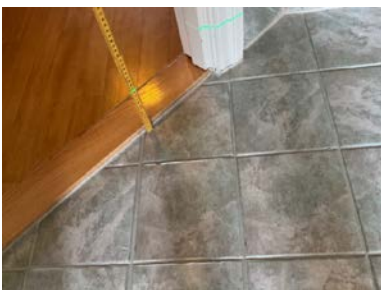
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Begrenset/manglende fall til sluk utenfor dusjsone (til badekar).
- Oppsprukkede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.



LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Ukjent tettesjikt.

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

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkshvintil i himling.

LOFTSETASJE > BAD (10,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 48,7% ved en temperatur på 26,2 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:



Tilstandsrapport

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN (24,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Belysning i vitrineskap. Stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap fra IKEA.

Fra rundt 2015/2016 i følge eier.

UNDERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN (24,6 M²)

Avtrekk

Det er ingen avtrekk fra kjøkkenet (det er ikke montert platetopp)

HOVEDETASJE > KJØKKEN (18,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser/skiferforblending over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn med kombidamp fra Asko
- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp (80 cm). Ukjent merke.
- Oppvaskmaskin fra IKEA.
- Kjøleskap fra Asko

Hylle med plass til mikrobølgeovn.

Vegghengt ventilator fra Smeg

Kjøkkeninnredning fra 2021/2022.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN (18,3 M²)

TG 1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (3,0 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Linoeum på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

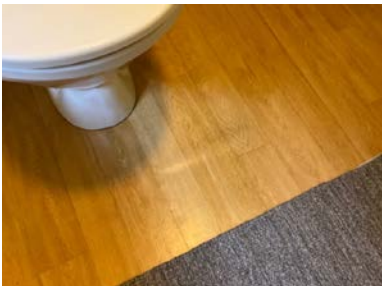
- Det er påvist andre avvik:

- Blære i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik av visuell betydning. For å få TG1 må det gjøres utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vannrør fra byggeår.

Rør-i-rør til bad og kjøkken i underetasjen.

Oppgradert rundt 2015/2016 i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Ventilasjon

Mekanisk og naturlig ventilasjon.

Motor er plassert på kryploft (svært begrenset tilkomst for inspeksjon).

Avtrekk fra kjøkken, vaskerom, WC og bad i loftsetasjen.

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad i ungdomsdel.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

TG 2

Varmesentral

El. kjel, plassert på vaskerom.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

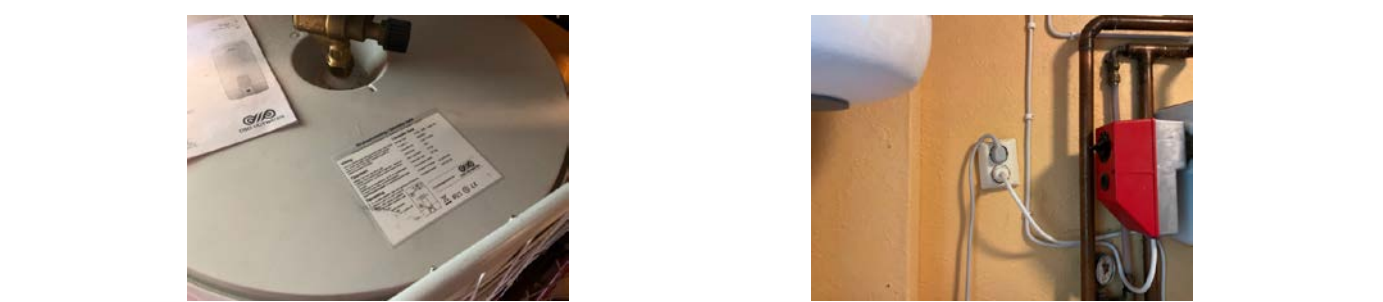
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2

Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming i alle rom foruten verksted, garasje, alle soverom og kott.

Fra byggeår.

Eier opplyser at det er utført jevnlig service.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 verksted.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A, 2 kurser på 15A og 11 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utvidet ifb. med utvidelse av kjøkken i 2015 og ungdomsdel i 2015/2016.



Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eier opplyser at det foreligger på boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

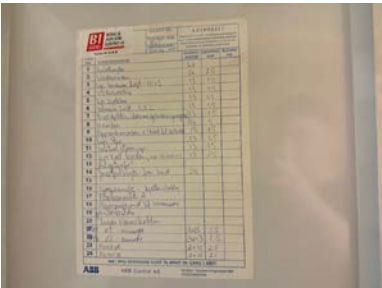
Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TG 1 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

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.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

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

TG 2 Fuktsikring og 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 drencsystem 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:

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

- Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

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.

- Klemlist bør monteres i øvre del av knotteplast.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår i følge eier.

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.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

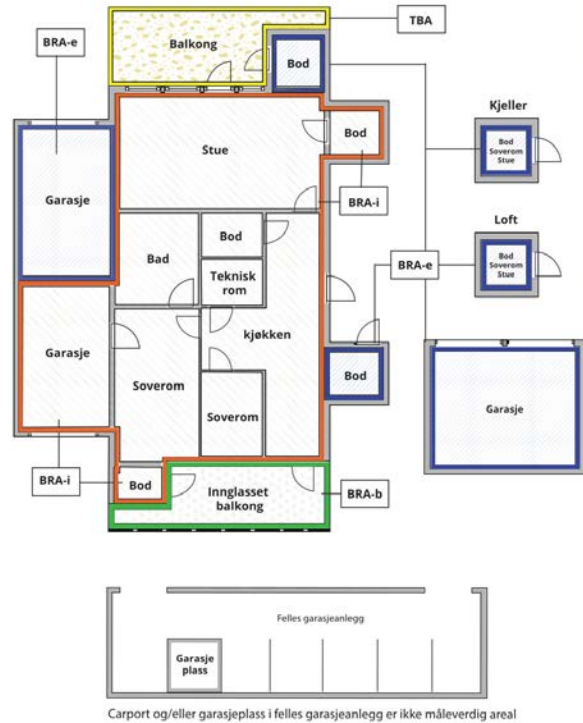
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).
	Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	109			109	
Hovedetasje	86			86	55
Loftsetasje	60			60	5
SUM	255				60
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (6,5 m²), gang (11,0 m²), kjellerstue m/kjøkken (24,6 m²), bad (2,8 m²), soverom (14.2 m²), verksted (16,4 m²), garasje (29,0 m²)		
Hovedetasje	Gang (10,9 m²), wc (3,0 m²), stue (43,1 m²), kjøkken (18,3 m²), vaskerom (6,2 m²), kott (1,6 m²)		
Loftsetasje	Gang m/trapp (9,1 m²), soverom (9,2 m²), soverom (8,9 m²), soverom (10,2 m²), soverom (10,0 m²), bad (10,7 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,3 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER
Underetasje: ca. 2,36 meter målt i kjellerstue m/kjøkken.
Hovedetasje:ca. 2,38 meter målt i stue.
Loftsetasje: ca. 2,39 meter målt i gang.

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. Arealer er kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe begrenset dagslysflate på soverom i loftsetasjen (ikke hovedsoverom).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	206	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Helland Karl Erik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	113	113	0	0	728.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skagetjernvegen 56

Hjemmelshaver

Helland Anita, Helland Karl Erik



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	04.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	04.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	04.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	04.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250264	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Helland	Karl Erik Helland
Gateadresse	
Skagetjernvegen 56	
Poststed	Postnr
BLOMSTERDALEN	5258
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DnB
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje mellom membran og slik i dusj sonen. Murer tok vekk gamle fliser og vekk gammel membran. La ny membran og fliset på nytt.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Murer via Miljøhus da vi bygget huset

Arbeid utført av

Miljøhus

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved lekkasje. Gamle fliser tatt opp og gammel membran fjernet, Lagt ny membran og nye fliser i dusjsonen.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

i forbinidelse med kjøkken, nye kurser til ovner og ny belysning

Arbeid utført av

LOS Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Zapptek lader motert i garasje av LOS

Document reference: 1503250264

Initialer selger: AH, KEH

2

90

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Støpt dekke på garasjen

Arbeid utført av

Donar

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250264

Initialer selger: AH, KEH

3

91

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250264

Initialer selger: AH, KEH

4

92

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Helland	531216f1daa812f44d8ca4a9390c15bb3957b588	10.10.2025 15:40:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Erik Helland	a52b0471ecbe9342dfbe9e32d2c03db244108460	10.10.2025 15:49:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250264

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

93

Tekniske krav
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	☒ Ja	☐ Nei				
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☒ Ikke krav	
-BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til:	Er evt. krav oppfylt?					- dok. i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
	- rømningsveier	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
	- brannalarm/rykvarsler	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
-BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
	17. BF 87	Har forskriftene krav til:	Er evt. krav oppfylt?				
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei		
23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei		
43	- bygningsdeler	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei		
44	- trapp og rampe	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
46	- sanitæranlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
47	- ventilasjonsanlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
48	- elektriske installasjoner og artnetter	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
49	- røykkanal og varmeanlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei		
52	- lydmiljø	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei		
Sørlige opplysninger:							

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling.
Trukket på Instanssystemet.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Registreringsstempel:
11 NOV 1996
965989

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.
(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93	Antall etasjer (BF 87, kap. 23)	2,5
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven	Antall brukseiere (NS 3940)	1
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81	Bruksareal (NS 3940)	m ² 160,9
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84	Betongt areal (NS 3940)	m ² 91,3
☐ - Mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86a	Betongt areal (NS 3940)	m ² 91,3

Endom/byggested: Gnr. 113 I Snt. 113 I Fester. I Seksjonsnr.

Adresse: Skagrumsvi 58

Byggets art: ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Frilidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Uthus

Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/utbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak ☐ Annet

Beskriv:

Dispensasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelser i:

Plan- og bygningsloven ☐ Reguleringsplan ☐ Byggeforskriftene ☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjensert av nabovarsel ☒ Fasadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Utførelse/samtykke fra andre off. myndigheter

☒ Situasjonsskisse ☒ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse ☐ Andre vedlegg

☒ Etasjeflan ☐ Konstruksjonsplaner ☒ Terenngreder ☐ Andre vedlegg

Underskrift

Byggherre: Navn: Karl Erik Helland. Adresse: Mathias Gjellet 135 Postnr. 5030 Landås. Tlf. arb. 55271290

Søker/melder: Navn: Miljøhus Bergen AS Adresse: Sandbrekka vegen 1 Postnr. 5040 Paradis. Tlf. arb. 55912700

Dato: 7/11-96 I Underskrift: Sten Morten Bratland

NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes: Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1. Reguleringsområde: ☒ Ja ☐ Nei

2. Oppmålt tomt: ☐ Ja ☐ Nei

3. Avstander: Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense 4m Vegmidje 10m Annen bygning

4. Atkomst: Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

5. Byggegrunn: ☒ Fjell ☐ Sand ☐ Grus ☐ Leire ☐ Annet

6. Fundament: ☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Bankettstøtte ☐ Annet

7. Vannforsyning: Tåknyttet: ☒ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen vannforsyning

8. Avløp: ☒ offentlig avløpsanlegg ☐ privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

9. Drenering: ☒ Selvdrenering ☐ Kulegrett ☐ Rør

10. Overvann: Takvann/overvann føres til: ☐ avløpsystem ☒ tæring ☐ Overvannsledning

11. Miljø: Trafikkskadeproblemer? ☐ Ja ☒ Nei

12. Heis/rulletrapp: Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☒ Nei

Byggebeskrivelse:
Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innvendig og utvendig og opp.

Gulv på grunn: Gulv over krypprom: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Kjelleryttervegger: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Yttervegger: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Vinduer: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Innvendige vegger: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Etasjeskille: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Tak: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Ventilasjon: I.H.T. Levningsbeskrivelse.

Miljøhus

Leveringsbeskrivelse

Bergen den 15.01.96



BYGGHERRE : ANITA OG KARL ERIK HELLAND

BYGGESTED : SKAGETJERNVEIEN 56 I BERGEN KOMMUNE

Leverandør : Miljøhus Bergen AS
Sandbrekkeveien 1
5040 PARADIS

Underskrifter :

Bergen den : 07.10.96

- 2 -

1. Generelt

Beskrivelsen angir det generelle leveringsomfang. Boligen leveres i h.h.t. gjeldende byggeforskrifter. Det som ikke er avtalt skriftlig er ikke avtalt.

1.1 Definisjon av boligrom.

Boligrom er rom for varig opphold som til vanlig er oppvarmet til 18 grader C eller mer. Bod og uinnredet kjeller er rom som ikke er beregnet til varig opphold og som normalt ikke har høyere temperatur enn 12 grader C. Arbeidenes kvaliter blir utført etter NS 3420 Toleranseklasse 2, NS 3470 dimensjonering av trekonstruksjoner, NS 3479 Dimensjonering av laster. Gjeldende byggeforskrift og vedtekter fra det stedlige E-verk og krav fra Husbanken om bruk av lavrisikoprodukter.

1.2 Uoverensstemmelse - endringer.

Dersom det er uoverensstemmelse mellom denne beskrivelse og tegninger, gjelder denne beskrivelse. Vi forbeholder oss retten til å forta mindre endring i konstruksjon og eller materialvalg med likeverdige materialer uten forhåndsvarsel, forutsatt at dette ikke medfører endring i kontraktsummen.

1.3 Leveransen. Huset leveres som nøkkelferdig hus som tilsier at alle husets funksjoner leveres inntakt til kunde ved overtagelse. Veier, gangveier, parkeringsplasser, husplassering og terrengbearbeiding skjer etter situasjonsklart m = 1 : 1000 datert 01.08.96 Boligen leveres etter arkitekttegninger, for kjøkken gjelder egne tegninger.

1.4 Følgende er ikke med i leveransen :

- Utvendig innvendig maling.
- Gulvbelegg.
- Carport/Garasje
- Støping av gulv på bad loft
- Utstyr eller innredning som er vist på arkitekttegningen med stiplet strek.
- Hvitevarer vist på kjøkkentegning.
- Vist møblering eller ildsted med nødvendig brannmur.
- Vist dusjkabinett
- Sikringsgjerder eller andre gjerder på egen tomt.



1.5 Grunn og betongarbeider.

Kjøre og gangveier, parkeringsplasser er bygd på sprengsteinsfylling. Felles kjørevei, gangvei og parkeringsplass på egen tomt gruses. Skråninger og hageareal som blir berørt av byggearbeidene påføres stedlige jordmasser og grovplaneres. Nødvendige murer oppføres i betong eller som tørrsteinsmur etter Miljøhus sin vurdering. Arealer under terasser gruses. Huset fundamenteres på sprengsteinsfylling, og sikres mot overvann med drensledning bak høye grunnmurer. Alle vann og avløpsledninger samt el og telekabler legges på forskriftsmessige dybder eller de isoleres. Alle fundamenter for bærende vegger og pipe utføres i betong. Gulv på grunnen er bygget opp slik : 80 mm isopor på komprimert underlag, 0,2 mm plastfolie, 50 mm påstøp klart for beleg, og med fall mot sluk, armeres med nett K 131. Pipe leveres komplett, synlige sider i



1.6 Etasjeskille / gulv.

Mellom hovedetasje / underetasje og kjeller.

Grunnmurslist- svill- gulvbjelke - 15 cm isolasjon a kvalitet 22mm fuktbestandig sponplate.

Ved lydgulv leveres trinnlydsplate + 15 mm standard sponplate.

Ved uinnredet loftsetasje leveres gulvbjelker 20 cm isolasjon. Gulv beregnet for påstøp leveres forsterket og eventuelt forsenket med 22 mm fuktbestandig sponplate.

1.7 Yttervegger i tre.

Boligrom : 12 mm miljøvennlige sponplater, diffusjonstett plast, bindingsverk, 15 cm isolasjon a - kval.

Vindtette plater utlekting, kledning. I uisolert loft leveres bindingsverk, vindtett plate, utlekting og kledning. I våtrom leveres fuktbestandige veggplater. Utvendig kledning leveres Trykkimpregnert.,

1.8 Yttertak.

Over boligrom leveres takverk, 20 cm. Isolasjon a-kval. Undertak, sløyfer og opplekting, samt selvbærende lekter, betongtakstein, vindskier og loddbord. Ved uinnredet loft leveres det samme, men uten isolasjon. Stigetrinn til pipe er med i leveransen. Takutstikk underkles.

1.9 Balkonger

Balkonger / altaner leveres i trykkimpregnert material, med nødvendige søyler og dragere, søylesko og beslag er med i leveransen. Balkong 41 m2 underklees med hvite bølgeplater fra yttervegg til Laminert drager .Bølgeplatene ender ut i en takrenne som monteres på innsiden av drager.

1.10 Himling.

I Boligrom leveres 12 mm ferdigbehandlede sponplater, inkl. el. lekter, Dersom loft levers innredet og i skråhimling leveres granpanel. I kjellerrom og boder leveres 12 mm ferdigbehandlede sponplater inkl. El. Lekter, der hvor dette fremkommer på tegningen.

I lydhimling leveres ett lag 13 mm gipsplater og ett lag 12 mm ferdigbehandlede sponpl. Og oppheng på lydbøyer. Difusjonssperre leveres der det er nødvendig.

1.11 Dragere.

Synlige dragere innvendig leveres limtre, gran.

1.12 Innvendige vegger.

Bindingsverk, 12mm miljøspen på begge sider samt 7 cm. Isolasjon a- kval. Bærevegger leveres med 10 cm. Isolasjon. Lydvegger leveres m/ dobbelt bindingsverk og 2 x 10 cm isolasjon a - kval. Vegg mot mur i boligrom leveres med bindingsverk og 10 cm isolasjon.

1.13 Vinduer.

Vinduer leveres med utenpåliggende srossser, karm og ramme i dyppimpregnert furu/gran, 2-lags energiglass. Type Husmorvindu.

1.14 Ytterdører / balkongdører



1.15 Innvendige dører.

Furu fylling ubehandlede dører med profilerte fyllinger med beslag og vrider, karm i ubehandlet furu/gran.

Dører i våtrom har luftespalte.Dør fra hall til stue leveres med sprosser og klart glass.Dør til kjøkken leveres som skyvedør

1.16. Listverk.

Listverk leveres furu profilert av beste kvalitet.

1.17 Trapper og loftsluker.

Trapp til loft og kjeller leveres disse i h.h.t. tegning i furu ubehandlet.

1.18 Kjøkkeninnredning / garderobe innredning.

Kjøkken leveres furu beiset, med furu heltre benkeplate.I barløsning leveres gjennomgående overskap med glass og tresprosser.Lyslist og gesims er inkl.i h.h.t. tegning, el. Utstyr er ikke med.Kjøper innrømmes 30 % rabatt ved tilleggskjøp på Norema kjøkkeninnredning. Garderobe leveres med hvit glatt overflate i h.h.t. tegning.

Baderomsmøbler Hvit profil: 1 stk 120 cm med nedfelt servant, samt lyslist og speil.

1.19 Ventilasjon .

Det leveres kompl. anlegg for mekaniskavtrekk ,samt sentralstøvsuger tilpasset det enkelte hus. Bileielighet har eget mek. avtrekk i kjøkken og bad.

Pulverapparat ett pr. leilighet, samt røkvarsler en pr. etasje. Leveres.

1.20 Takrenner og nedløp levers type Plastmo.

1.21 Forsikring i byggetiden er inkludert i leveransen.

1.22 Rørleggerarbeider.

Leveres komplett fra tilknyttingpunktet og frem til boligens innvendige stoppekran inkl. nødvendige kummer og kraner, fra innvendig stoppekran leveres innstøpte rør i betonggulv eller skjult i vegg. Sanitærutstyr : på kjøkken leveres Damixa ettgrepsskran, med uttak for vaskemaskin. På bad/ vask leveres 200 liter varmtvannsbereder, Ifø hvitt klosett komplett, Ifø nedfellingsservant m/ Damixa ettgrepsskran, kran og avløp for vaskemaskin og Damixa termostattstyrt kran for dusj, samt dusjstyr.

Det leveres også utvendig kran(kaldt vann.)

1 hjørnebadekar 140x140 uten frontpanel.

1.23 Elektrikkerarbeider.

Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom. I boder, skråhimlinger og på murvegger leveres åpent anlegg. Automatsikringer er standard. El utstyr/ lamper m.m. er ikke med i Leveransen. Leveransen

Miljøhus Bergen as

John E. Hammarstrøm - daglig leder - Sandbrekkeveien 1 - 5040 PARADIS
Tlf. 55912700 Fax. 55912701 Mobil 94684605

Bergen kommune
Byggesaksavd.
Bergen Rådhus
5017 Bergen



Bergen den 24.11.96

Snr. 965989 - Nybygg på gnr. 113 bnr. 113 Skagetjernsveien 56, 5065 Blomsterdalen.

Vedlagt oversendes 3 sett nye reviderte profiler datert 19.11.96.

I forbindelse med merknad fra bakenforliggende nabo i nr. 44 ble vi klar over at høydeangivelsen på vår profiltegning av 3.10.96 var feil. Årsaken til at feilen oppstod var at jeg trodde kartet viste en ekv. på 1 meter, det riktige er ekv. = 2 meter. På grunn av feilen fikk vi en topp grunnmur på 36,5 m.

Jeg har snakket med naboene i nr. 44, faxet opp de nye profilene og orientert om ny høyde på topp grm. 30,75 m.

Topp møne er redusert fra opprinnelig 43,25 m til 37,75 (Redusert med 5,5 meter)

Naboene er nå beroliget.

Vi beklager det inntrufne, men har nå rettet opp tegninger i h.h.t. til de stedlige og faktiske forhold.

Med vennlig hilsen



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

MILJØHUS BERGEN A/S
SANDBREKKEVEGEN 1
5040 PARADIS

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 11.11.96 Vår ref. Snr 965989 Bergen, 3.2.1997
HF /tr

BYGGETILLATELSE

Byggeplass: SKAGETJERNVEGEN 58	Eiendom: 0-0113-0113
Byggherre : HELLAND KARL ERIK	Adr.: NATTLANDSFJELLET 135
Anmelder : MILJØHUS BERGEN A/S	Adr.: SANDBREKKEVEGEN 1
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Saken gjelder søknad om tillatelse til oppføring av frittliggende enebolig i regulert strøk.

Til søknaden kom det protester fra 3 av naboene som mener at bygningen blir liggende alt for høyt og ruvende i terrenget.

Tiltakshaver ble da klar over at her var oppgitt feile cotehøyder pga. uklarheter med kartet. Det er innkommet reviderte profiler som viser at høyde møne skal ha maks høyde på cote 37.8m mot tidligere anmeldt cote 43,3 m. Dette vil si at mønet kommer 5,5 m lavere enn opprinnelig angitt.

Fra eiere av gnr.113, bnr.114 er det også sagt at bygningen må trekkes lengre fra veien til flukt med egen bolig. Ut fra kart gjelder dette 1,5 m.

Planen for området forutsetter at bygningen skal plasseres langt tilbake på tomten, dvs. mot nord. Omsøkte bygning vil ta ettermiddagssol fra bnr.114. Ved å trekke bygningen lenger bak vil ulempen bli noe redusert.

Terrenget er slik at huset må bli liggende høyere enn boligen på bnr.114. En finner imidlertid ikke å kunne senke boligen mer enn at plassen foran boligen anlegges i plan med avkjørselen.

Vedtak:

Byggetillatelse for oppføring av enebolig gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 11.11.96.

Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 11.11.96.

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

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 26.11.96 på vilkår av at boligen forskyves mot nord, slik at fasaden mot syd ligger i flukt med fasaden mot syd for boligen på gnr.113, bnr.114.
- Byggherren må selv undersøke om det finnes ledninger i grunnen som må sikres/omlegges. Vedkommende myndighet må orienteres.
- Stikningsskisse/kart med byggets plassering og høydeangivelse skal sendes bygningskontrollen før arbeidet igangsettes.
- Overkant grunnmur godkjennes på cote 30.5 m.
- Da der er åpent trapperom opp til loftet må hvert oppholdsrom ha forskriftsmessig nødrømmingsvindu. Hvor det er høyere fra vindu til terreng enn det forskriftene tillater må det monteres rømmingsstige med utstigingsplattform etter avtale med bygningskontrollen.
- Muren mot veien må anlegges min 0,5 fra asfaltkant. Ved avkjørselen fra gnr. 113, bnr.114 må den avtrappes/trekkes tilbake slik avtalt på befaringen den 14.01.97, slik at det opprettholdes en rimelig grad av frisikt.
- Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jfr. plan- og bygningslovens § 100. Før bygningen tas i bruk skal skjæringer, murer, fyllinger o.l. være sikret med gjerde etter avtale med bygningsmyndighetene.

Naboer/gjenboere som har innsendt protest/merknad til saken orienteres ved kopi av denne melding. Det vises til orientering om klagerett.

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

Snr.965989

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

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen



Hans Frugård
overingeniør

Kopi : Per - Egil Rygg, Skagetjernvegen 58a, 5065 Blomsterdalen.
Morten Skage, Skagetjernvegen 56, 5065 Blomsterdalen.
Per Inge Brun, Skagetjernvegen 44, 5065 Blomsterdalen.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

MILJØHUS BERGEN A/S,

Sandbrekkevegen 1,
5040 PARADIS

Bergen, 13. mars 1997.

Vår ref. GV/-
S. nr. 965989

FANA, GNR. 113, BNR.113
VEDRØRENDE UTSETTENDE VIRKNING AV BYGGETILLATELSE.

Det vises til vårt brev datert 21.02.97 til Per-Egil Rygg med kopi til Dem om krav til byggestans. Begrunnelsen for å kreve byggestans var bl.a. at solforholdene måtte vurderes nærmere for konkret å kunne påvise den påberopte ulempe fra klager.

Vi har nå fått oss forelagt solberegning foretatt av Bloms oppmåling A/S som vedlegg til Deres brev datert 05.03.97, slik at vi kan ha et bedre grunnlag for å vurdere tap av sol på klagerens terrasse. Vi har også mottatt kommentar fra Per-Egil Rygg datert 10.03.97.

I Deres brev av 05.03.97 har De sagt Dem villig til å senke taket 0,5 meter samt å flytte boligen 1 meter mot vest for å kompensere litt for det soltap som følger av den gitte byggetillatelsen av 03.02.97.

Etter en avveining mellom de beropte hensyn i saken, har vi funnet at det foreligger et saklig grunnlag for å endre byggetillatelsen datert 03.02.97 slik:

Bygget skal trekkes 1 meter lenger mot vest og taket senkes 0,5 meter i forhold til den tidligere godkjenning av 03.02.97.

Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at litt av den ulempen som i byggetillatelsen påfører klager (nabo), i henhold til foreliggende solberegning vil bli redusert ved at huset forskyves lenger fra nabogrensen og taket senkes.

Å forskyve huset 2,5 meter mot nord vil medføre en meget høy fjellskjæring som både blir kostbar og komplisert, og som ikke står i rimelig forhold til den fordel en slik flytting vil representere for klager.

I vurderingen er det også tatt med at klager i flg. den foreliggende solberegning vil ha sol på sin terrasse fra morgen til langt ut på ettermiddagen. Ved ikke å forskyve huset lenger mot nord vil solen komme igjen på terrassen på kveldstid.

Etter en helhetlig vurdering har vi vanskelig for å se at ulempene for nabo blir vesentlig slik plasseringen nå er godkjent.

Byggesaksavdelingen

Etter dette oppheves den byggestans som ble gitt i vårt brev datert 21.02.97, i det klage fra Per-Egil Rygg delvis er tatt til følge, jfr. forvaltningsloven § 33, 2.ledd.

Denne avgjørelsen er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 70, nr.1.

Gjenpart av dette brevet går til Per-Egil Rygg til underretning.

Denne avgjørelsen kan påklages av partene i saken til fylkesmannen i Hordaland inne 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven § 27.
Eventuell klage kan sendes hit.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Med hilsen

August Vold
byggesakssjef

Gerhard Vik
spes.konsulent

Dato: 9. juni 1997

HOBY **316** /97

Hovedutvalg for byutvikling

Fana, Gnr. 113, Bnr.113. Skagetjernvegen 56
Klage over byggetillatelse.

(Kommunalavd. byutvikling) GEVI BYG-5210-9707001

Hva saken gjelder:

Det ble gitt byggetillatelse 03.02.97 for ny bolig på regulert boligtomt, kfr. situasjonskart og foto. Det forelå protest mot byggeplanene, bl.a. fra nærmeste nabo mot grensen i øst som påpekte at omsøkte hus ville bli liggende 2,5 meter lenger framme mot vegen enn det som er illustrert i reguleringsplanen, noe som vil gi tap av sol på terrassen på ettermiddag- og kveldstid.

Klage fra nabo datert 21.02. og 24.02.97 over byggetillatelsen førte delvis frem ved at taket ble krevd senket 0,5 meter og bygningen trukket 1 meter lenger fra nabogrensen. Dette mener klager er for lite, og opprettholder i brev av 21.03.97 klagen til fylkesmannen.

Å forskyve huset 2,5 meter lenger mot nord vil medføre en meget høy fjellskjæring som både blir kostbar og komplisert, og vil etter administrasjonens mening ikke stå i rimelig forhold til den fordel en slik flytting vil representere for klager.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet slutter seg til administrasjonens avgjørelse og finner ikke å kunne anbefale klagen tatt til følge.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING


Edel Eikeseth
kommunaldirektør


August Vold
byggesakssjef

Saken ble behandlet av bygningsrådet
i møte den 16/6-97 sak 316/97
Under henvisning til bygningsrådets
vedtak oversendes saken til byggesak.
Merknad: Enstemmig vedtatt.
20.6.97 S. Lyander

Saksutredning:

Nabo Per-Egil Rygg protesterte mot den omsøkte plassering og bad om at huset ble trukket 2,5 meter tilbake i terrenget for å komme på linje med fasaden på sin bolig, hvilket betyr at det måtte gjøres en stor skjæring i det sterkt skrånende terrenget. Protesten førte ikke frem.

I vedlagte brev datert 21.02. og 24.02.97 klager Per-Egil Rygg over byggetillatelsen samtidig som han ber om at klagen blir gitt utsettende virkning. Han fastholder sin forståelse om at boligenes fasader skal ligge i flukt, og påpeker ulemper som vil oppstå. Det vises til klagens fullstendige innhold.

Administrasjonen vedtok i brev av 21.02.97 å gi klagen utsettende virkning for å få konkret vurdert de påberopte ulemper av redusert solforhold, samt en avklaring hvorvidt det kan ha skjedd en misforståelse med hensyn til hva som har vært ment med sydfasaden (fremkant av terrassen eller byggelivet).

Byggherren la etter dette frem solberegninger foretatt av Blom Oppmåling som bekrefter at nabo vil miste sol. Men å flytte boligen 2,5 meter inn i fjellet mot nord vil gi en ekstrakostnad på kr.185.000 uten å gi et totalt sett bedre solforhold for nabo, hevder byggherren. Han var villig til å flytte huset 1 meter lenger fra nabogrensen og senke taket 0,5 meter for å imøtekomme nabo, kfr. brev fra Miljøhus datert 05.03.97.

Administrasjonens merknad / vurdering:

I brev til byggherren (Miljøhus A/S) har administrasjonen 13.03.97 skrevet slik:

"Vi har fått oss forelagt solberegning foretatt av Bloms oppmåling A/S som vedlegg til Deres brev datert 05.03.97, slik at vi kan ha et bedre grunnlag for å vurdere tap av sol på klagerens terrasse. Vi har også mottatt kommentar fra Per-Egil Rygg datert 10.03.97.

I Deres brev av 05.03.97 har De sagt Dem villig til å senke taket 0,5 meter samt å flytte boligen 1 meter mot vest for å kompensere litt for det soltap som følger av den gitte byggetillatelsen av 03.02.97.

Etter en avveining mellom de påberopte hensyn i saken, har vi funnet at det foreligger et saklig grunnlag for å endre byggetillatelsen datert 03.02.97 slik:

Bygget skal trekkes 1 meter lenger mot vest og taket sendes 0,5 meter i forhold til den tidligere godkjenning av 03.02.97.

Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at litt av den ulempen som byggetillatelsen påføres klager (nabo) i henhold til foreliggende solberegning, vil bli redusert ved at huset forskyves lenger fra nabogrensen (mot vest) og taket senkes.

Å forskyve huset 2,5 meter mot nord vil medføre en meget høy fjellskjæring som både blir kostbar og komplisert, og som ikke står i rimelig forhold til den fordel en slik flytting vil representere for klager.

I vurderingen er det også tatt med at klager i flg. den foreliggende solberegning vil ha sol på sin terrasse fra morgen til langt ut på ettermiddagen. Ved ikke å forskyve huset lenger mot nord vil solen komme igjen på terrassen på kveldstid.

Klager er ikke fornøyd med endringen og fastholder sin opprinnelig klage.

Etter en heltetlig vurdering har administrasjonen vanskelig for å se at ulempene for nabo i et strøk som dette vil bli vesentlig stor med den endring som nå er godkjent.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **25. JUN. 1997**

Saksnr. _____
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen

SAK 316/97
EMNEKODE 5210
SAKSNR. 9707001
SLE

Til Byggesaksavdelingen

Fana. Gnr. 113, bnr.113. Skagetjernvegen 56. Klage over byggetillatelse.

Saken ble behandlet av Hovedutvalg for byutvikling i møte 16. juni 1997.

Protokollen hitsettes:

Forslag til

vedtak:

Bygningsrådet slutter seg til administrasjonens avgjørelse og finner ikke å kunne anbefale klagen tatt til følge.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.



FYLKESMANNEN I HORDALAND
Kommunal- og samordningsavdelinga

Sakshandsamar, innvalgstelefon
Ståle Øvrebø, 5523 7264

Vår dato
11 JUNI 1998
Dykkar dato
04.07.1997

Vår referanse
97/11760 423.11
Dykkar referanse
GV/ Snr 965989

...
Bergen kommune
Byutvikling, Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
5017 Bergen
...

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **15. JUN. 1998**

Saksnr. **965989**
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen

**FANA - GNR 113, BNR 113, SKAGETJERNVEGEN 56 - KLAGE FRA NABO
OVER VEDTAK OM BYGGETILLATELSE.**

Fylkesmannen i Hordaland viser til kommunens oversendelse av klagesak, mottatt her den 07.07.1997. Fylkesmannen har innhentet tilleggsopplysninger mottatt 15.04.1998. Fylkesmannen beklager lang saksbehandlingstid.

Bakgrunn:

Saken gjelder tillatelse til nybygg i område regulert til boligformål, jf byggetillatelse datert 03.02.1997, med presisering datert 20.02.1997.

Klagen er datert 21.02.1997 og framsatt av nabo Per-Egil Rygg. Klagerens hus ligger nedenfor og øst for nybygget. Klageren viser til at i reguleringsplanen er nabohusets fasade plassert i flukt med klagerens hus. Klageren mener det er en klar saksbehandlingsfeil når nybygget er plassert 2, 5 lenger fram enn hans hus, slik at det blir i flukt med terrassen, og ikke fasaden på nabohuset. Klageren kan ikke se at en ytterligere forskyvning mot nord ville være et urimelig krav, da dette samsvarer med reguleringsplanen for området. Klageren vil som følge av nybygget miste kveldssol på terrassen. Tapet av kveldssol midtsommers blir i følge klageren 2 timer mer ved nåværende plassering av nybygget i forhold til plassering som i reguleringsplanen.

Det framgår av reguleringsplanen fra 1984 at ved behandling av søknad om byggetillatelse skal det innsendes en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende hustomt med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasje, parkeringsplass m v (jf bestemmelsene § 3 a). Kommunen har oppfattet det slik at illustrasjonen på reguleringskartet er veiledende, og at den endelige plasseringen av bygningen fastsettes av bygningsmyndighetene ved behandling av byggesøknaden under hensyntagen til byggherrens ønske og eventuelle innvendinger fra nabo, jf brev fra kommunen datert 06.04.1998. Kommunen mener at det pga terrengforholdene ville medføre uforholdsmessig store kostnader å kreve huset flyttet 2,5 m lenger mot nord. Huset er flyttet 1 m fra nabogrensen og taket senket med 0,5 m i forhold til opprinnelige planer. Kommunen kan ikke se at ulempene for klageren i et strøk som dette vil bli

Postadresse
Postboks 106,
5001 BERGEN.

Kontoradresse
Tinghuset, Tårnplass 2,
5013 BERGEN.

Telefon
5523 7000

Telefaks
5523 7252

Telex
42153

vesentlig med den siste endringen.

Fylkesmannen har besiktiget området og anser saken som opplyst i samsvar med fvl § 33, 5. ledd, der det framgår at klageinstansen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Fylkesmannens merknader:

Departementets myndighet til å treffe vedtak i klagesaker etter plan- og bygningsloven § 15, er i medhold av samme lovs § 13 delegert til fylkesmannen ved vedtak av 01.07.86, jf rundskriv T-8/86 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet/ Miljøverndepartementet.

Saken må vurderes i forhold til plansituasjonen og ulempen for klageren, etter regelsettet før lovendringene som trådte i kraft 01.07.1997.

1. Generelt om lovgrunnlaget:

Hovedregelen etter pbl § 31 nr 1 er at endelig reguleringsplan er bindende for alle arbeid og tiltak (herunder byggearbeid) innenfor planens område, i dette tilfellet Nedre Birkeland.

Kommunen skal etter pbl § 70 godkjenne byggets plassering på tomten. Formålet med bestemmelsen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse.

I rundskriv fra Kommunaldepartementet, H-18/90, side 3, er § 70 nr 1 nærmere konkretisert:

«Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å fullstendig avslå en byggesøknad. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter. Byggherren må nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene.»

Etter § 70 nr 2 skal bygning som hovedregel ha en avstand til nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Det sentrale vurderingstemaet er om et nybygg ved sin plassering påfører klageren en «betydelig ulempe». Her må vurderes klagerens interesser opp mot byggherrens interesse av tomteutnytting og i hvor stor grad det kunne påregnes et slikt bygg på stedet.

2. Vurdering:

Fylkesmannen forstår kommunens merknader slik at kommunen ikke har vurdert plankartet som bindende mht husplasseringen. Reguleringsbestemmelsene indikerer at det ikke er tatt endelig stilling til husplasseringen i planen. Husplasseringen i en reguleringsplan vil ofte, i motsetning til i en bebyggelsesplan, være av illustrerende

karakter, og ikke juridisk bindende. På bakgrunn av bestemmelsene til planen, pkt 3 a, legger fylkesmannen i dette tilfellet til grunn at plasseringen som framgår av reguleringsplanen ikke er juridisk bindende for kommunen. Individuelle avvik mht husplassering må dermed heller ikke behandles som dispensasjonssak etter pbl § 7, eller som reguleringsendring etter pbl § 28. Uansett synes ikke kommunens forståelse av plankartet å ha vært utslagsgivende for vurderingen av husplasseringen. Fylkesmannen viser til at de moment som eventuelt ville begrunne en dispensasjon, har vært vurdert av såvel administrasjonen som bygningsrådet. Vilkåret for dispensasjon etter pbl § 7, er at det foreligger «særlige grunner» for å fravike lovens bestemmelser eller bindende arealplaner. Kommunen har i sin vurdering vektlagt tomtens topografiske forhold. Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering om at en flytting av huset 2, 5 meter mot nord ville virke urimelig tyngende for byggherren, og at ulempene ikke ville stå i rimelig forhold til den gevinsten som oppnås.

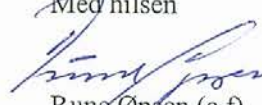
3. Konklusjon:

Etter en helhetsvurdering har fylkesmannen kommet til at kommunens byggetillatelse for nybygg på gnr 113, bnr 113, må stadfestes. Klagen tas dermed ikke til følge.

Fylkesmannens avgjørelse kan ikke påklages.

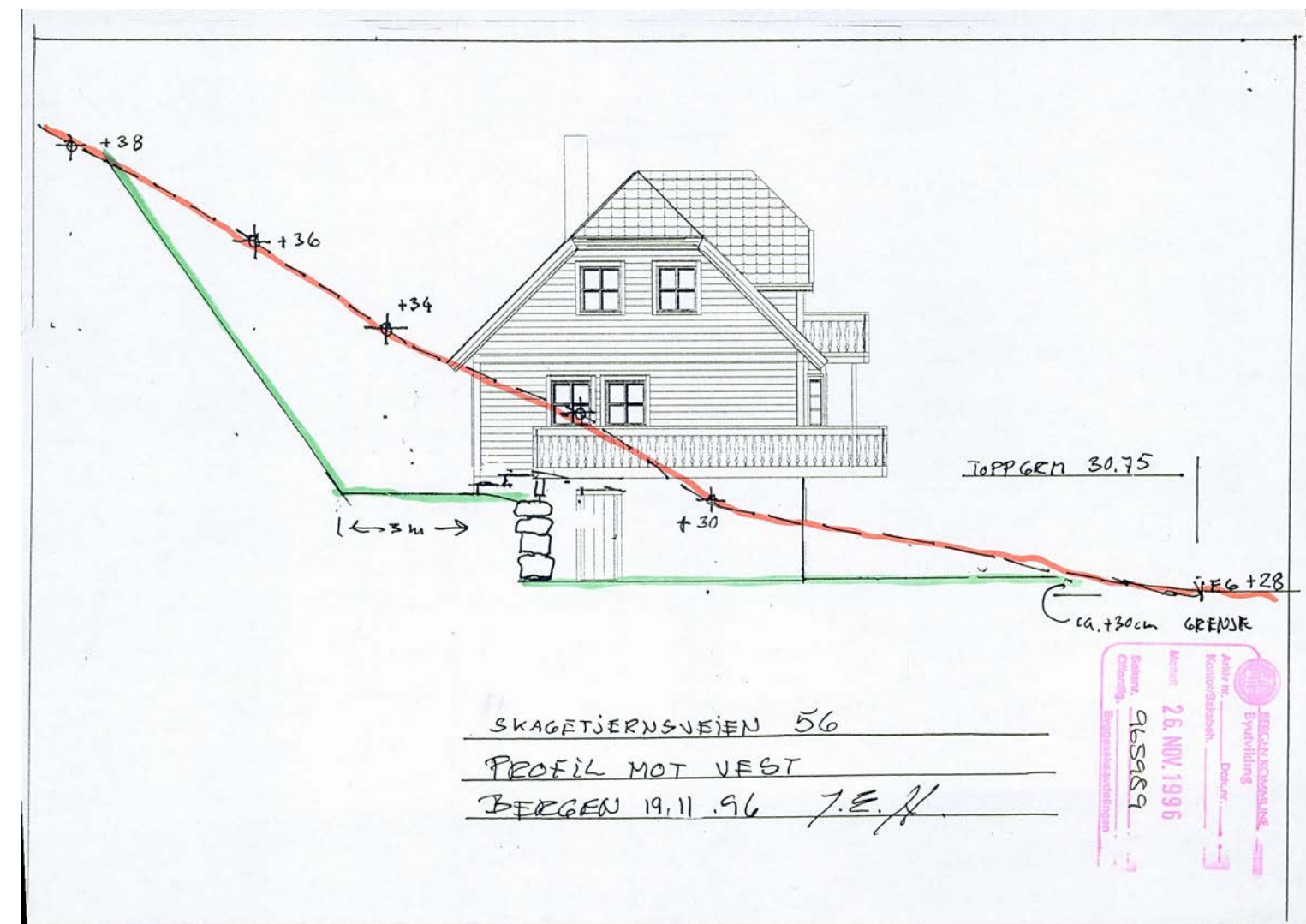
Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

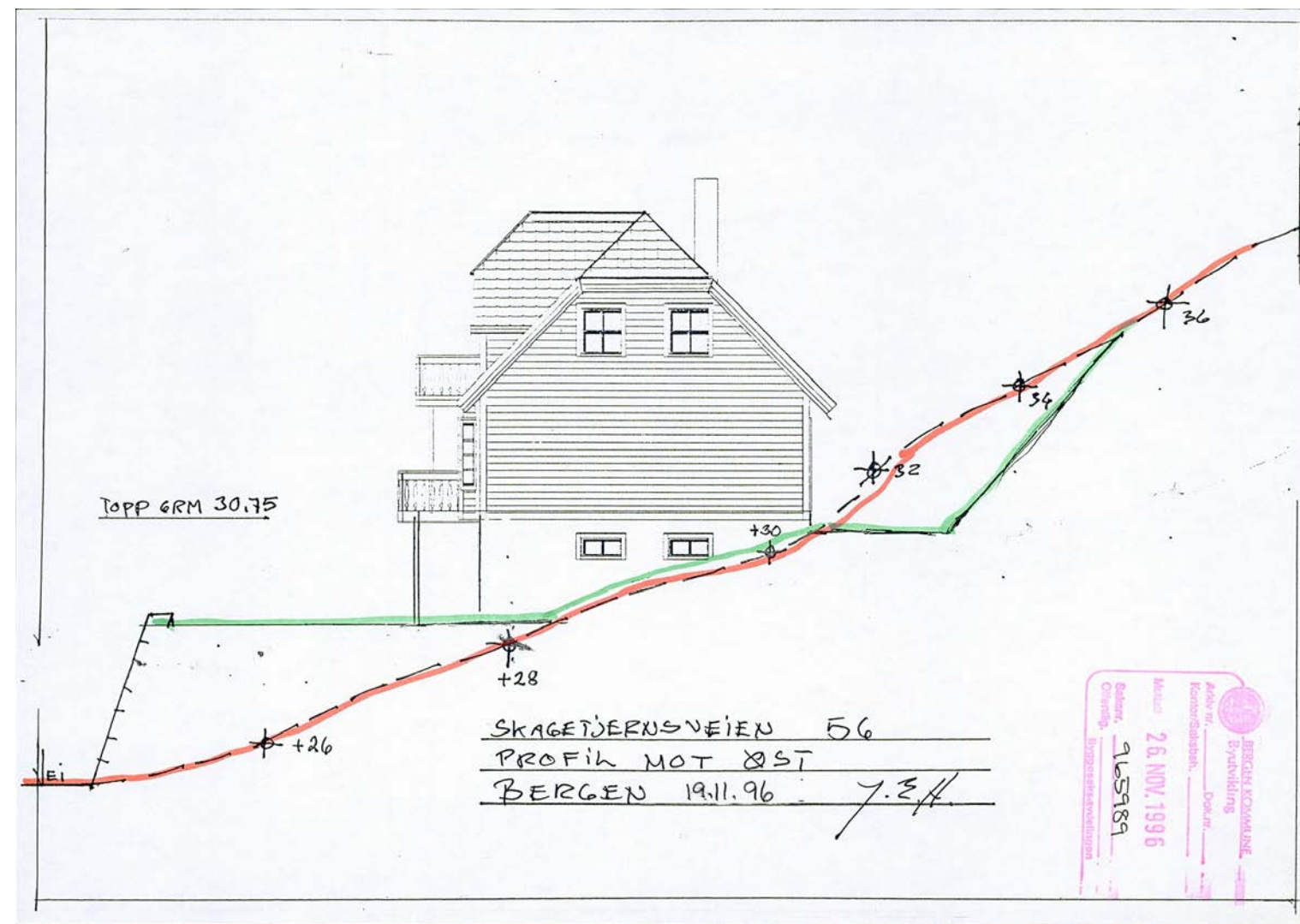
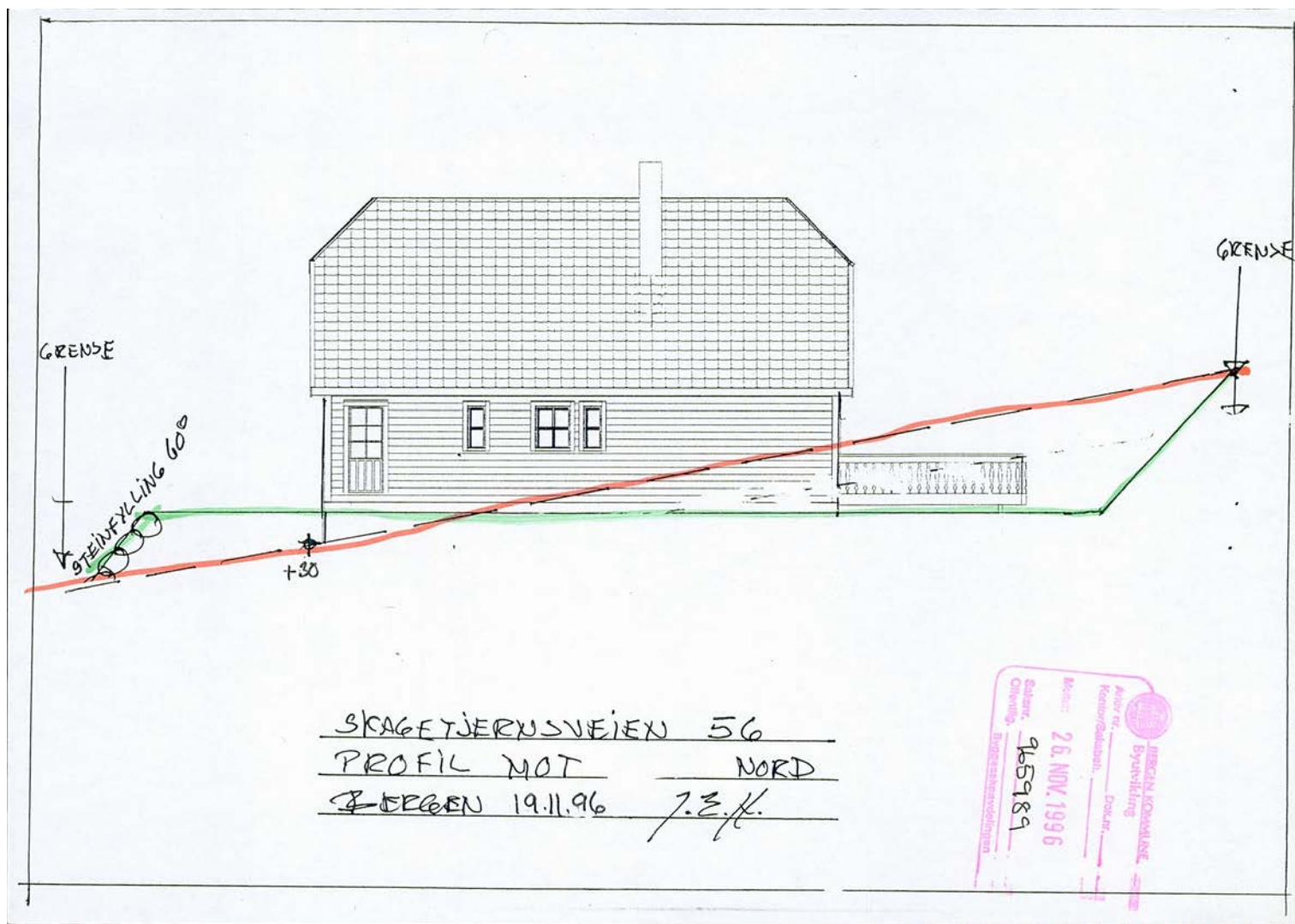
Med hilsen

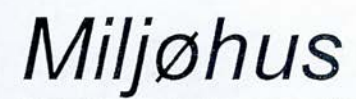

Rune Opsen (e f)
kst avdelingssjef

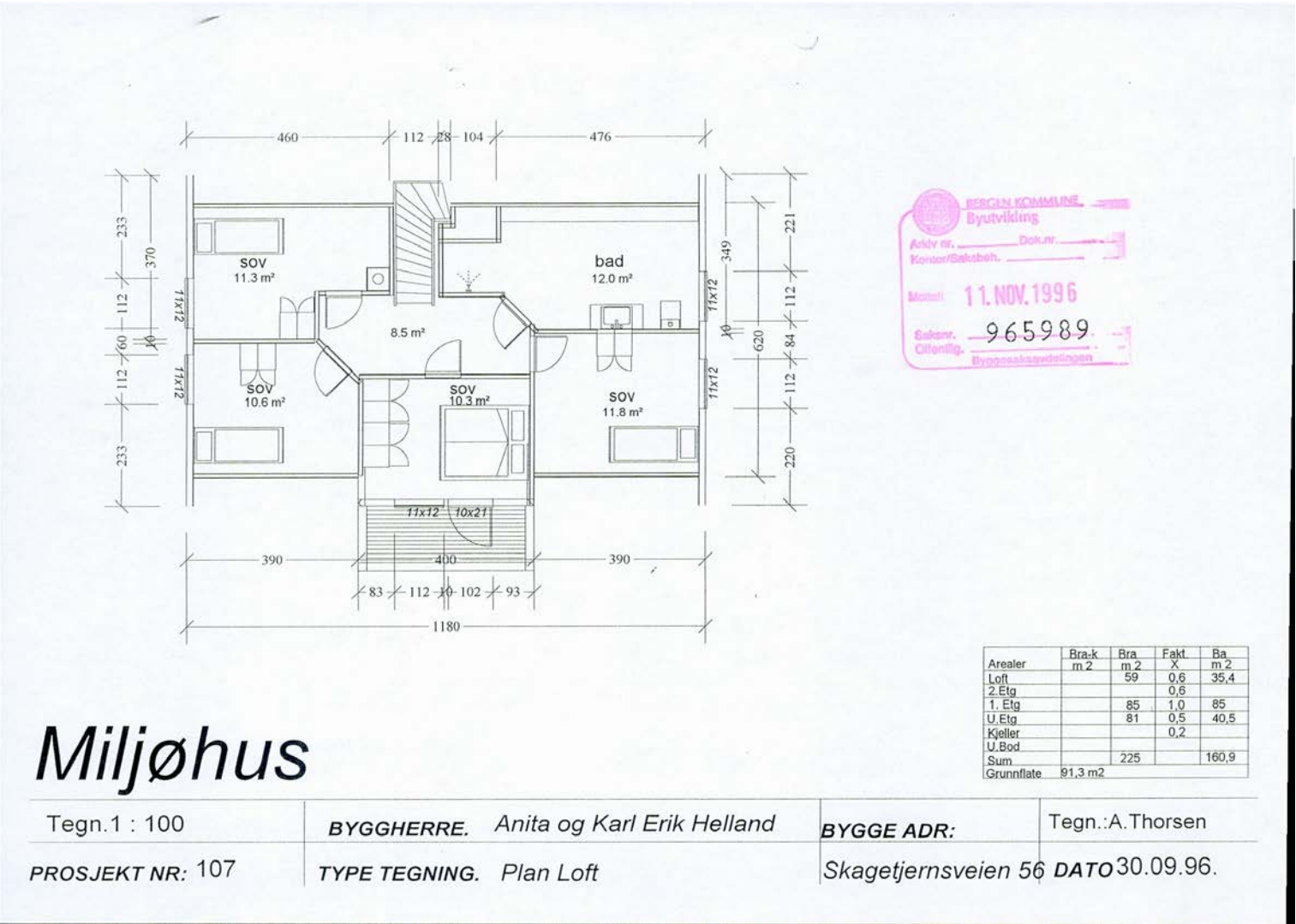
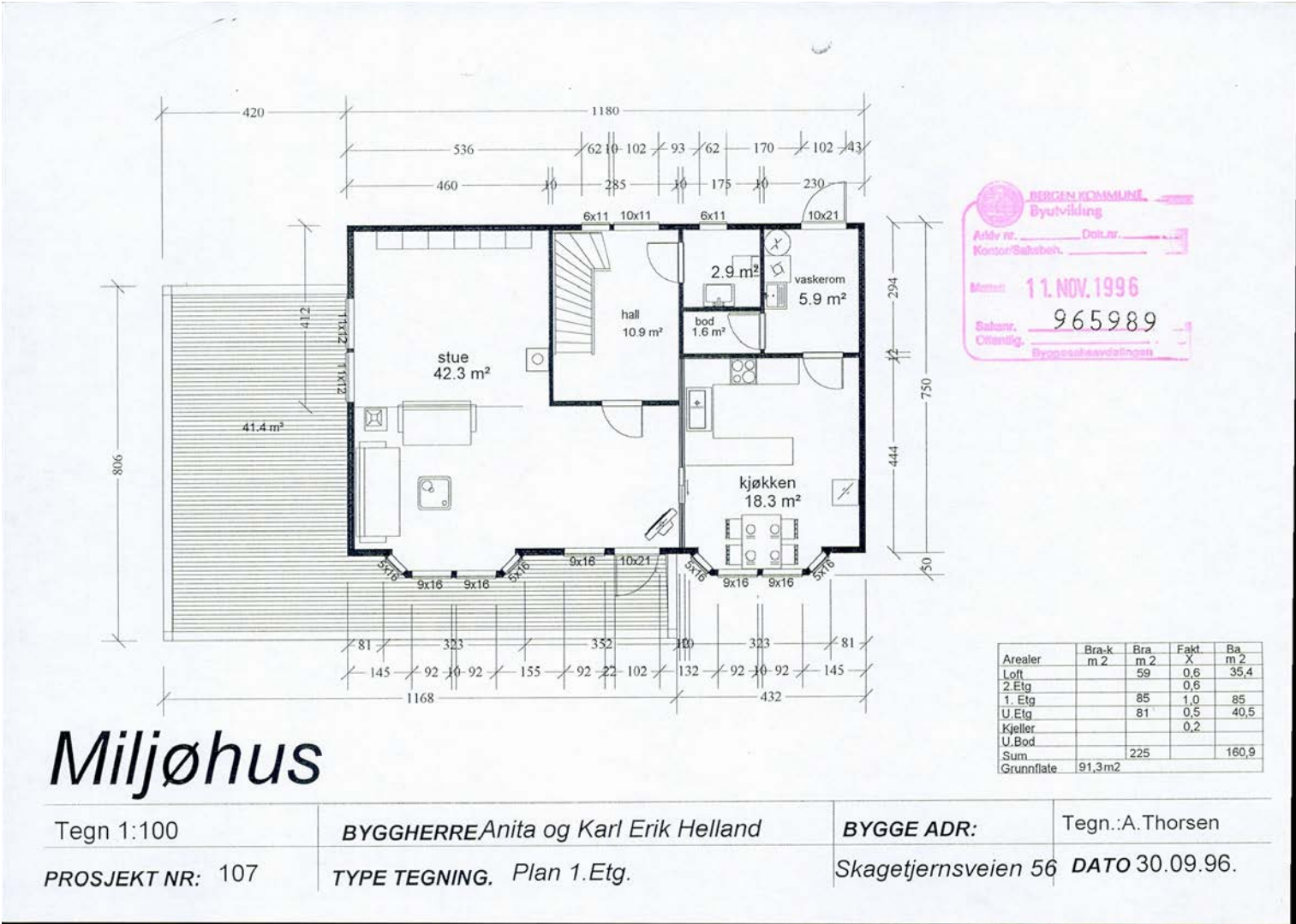

Ståle Øvrebo
førstekonsulent

Kopi: Per-Egil Rygg, Skagetjernvegen 58 A, 5065 Blomsterdalen.
Miljøhus Bergen A/S, Sandbrekkevegen 1, 5040 Paradis.





116117





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

HELLAND KARL ERIK
SKAGETJERNVEGEN 56
5065 BLOMSTERDALEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 07.11.96 Vår ref. Snr 965989 Bergen, 17.10.1997

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

Byggeplass:SKAGETJERNVEGEN 58 Eiendom: 0-0113-0113
Byggherre :HELLAND KARL ERIK Adr.: NATTLANDSFJELLET 135
Ansvarsh. :HAMMARSTRØM JOHN ELI Adr.: C/O MILJØHUS BERGEN A/S
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.11.96
Byggetillatelse gitt.....: 03.02.97

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Rune Birkeland

Rune Birkeland
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

Nabolagsprofil

Skagetjernvegen 56

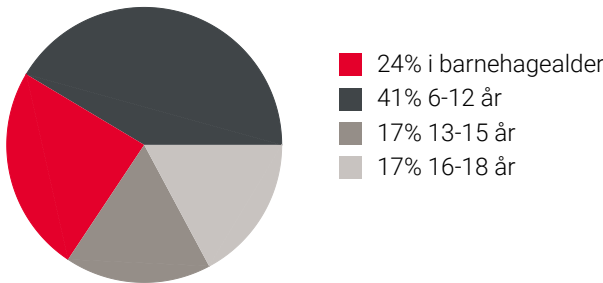
Offentlig transport

Ytrebygda skole ved skoleplassen Linje 51	6 min 0.5 km
Birkelandsskiftet terminal Linje 1	14 min 1.2 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.5 km

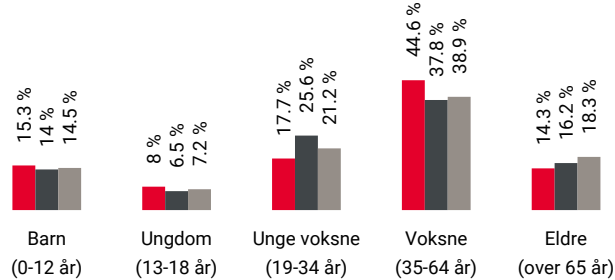
Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Liland skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	21 min 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	7 min 5.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skage	797	337
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sion menighetsbarnehage (0-5 år) 26 barn	11 min 1 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	18 min 1.5 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 37 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

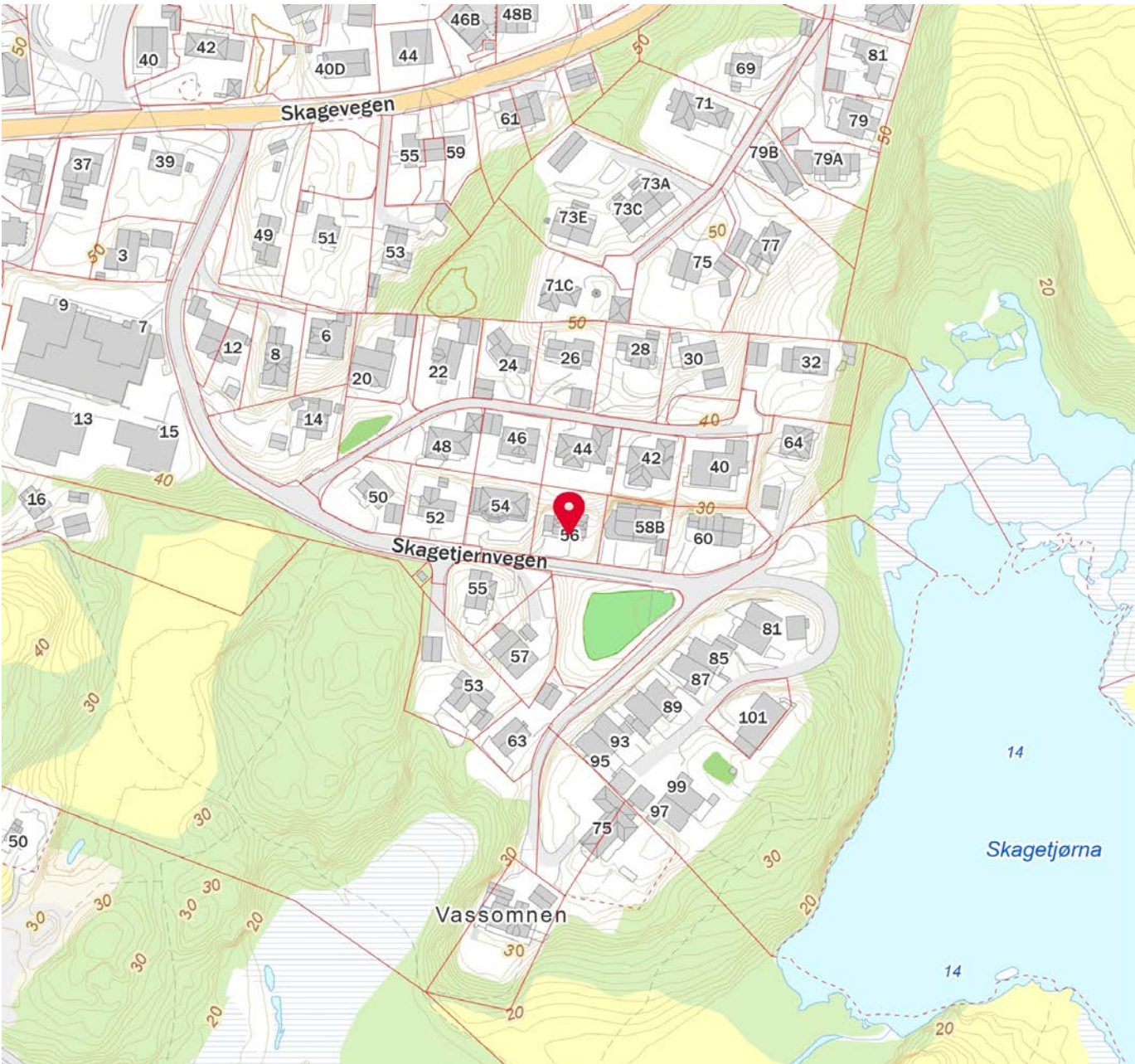
Coop Extra Blomsterdalen Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Spar Blomsterdalen	17 min

Sport

Ytrebygda skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	19 min 1.7 km
Aktiv365 Sandsli	19 min
InterPadel Sandsli	19 min



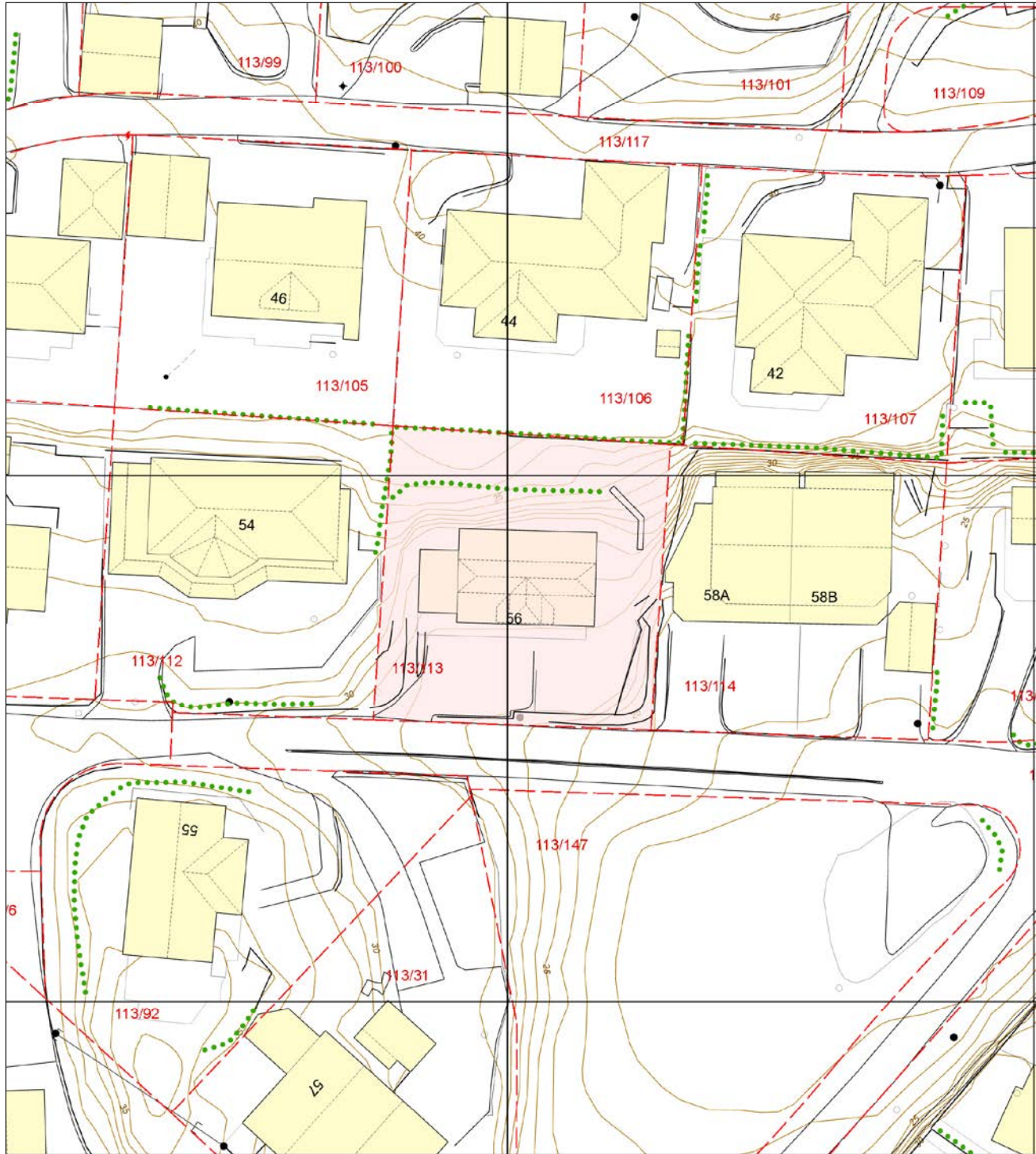
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.08.2025
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 113/113/0/0
Adresse: Skagetjernvegen 56, 5258 BLOMSTERDALEN



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	Innmålt Tre	Ledning kum	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skagetjernvegen 56
5258 BLOMSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre