



aktiv.

Lyngneset 3, 5302 STRUSSHAMN

STRUSSHAMN - Enebolig med renoveringsbehov



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: HDI, Scor og New Line v/
Claims Link AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1918
BRA-i/BRA Total 156/166 kvm
Tomtstr.: 634 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1506250134

STRUSSHAMN - Enebolig med renoveringsbehov

Salget skjer som ledd i et hevingsoppgjør med tidligere kjøper. Bakgrunnen for dette er at det er avdekket flere betydelige feil og mangler ved boligen. Interessenter må lese salgsoppgaven og vedlegg til salgsoppgave med diverse skaderapporter nøye, før evt. budgivning. Ihht. innhentede skaderapporter kommer det frem at boligen har betydelige renoverings- og oppussingsbehov. Manglene gjelder sannsynligvis bygget i sin helhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	353
Budskjema	362

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 166 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m² Stue/kjøkken, gang, bad, soverom.

1. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, stue 1, stue 2, kontor, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trapp, gang/tidligere bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

BRA-e: 10 m² Utvendig bod.

3. etasje

BRA-i: 17 m² Loftstue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

634 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Beliggenhet

I Strusshamn finner man blant de best bevarte trehusbebyggelsene på Askøy fra tidlig 1800-tall. Dette har sammenheng med at Strusshamn på sytten- og attenhundretallet fungerte som karantenehavn for seilskip på vei til Bergen. Det var særlig kolera som herjet på denne tiden, og frykten for smittespredning gjorde at det ble opprettet en egen kolera-kirkegård. Det første kommunestyremøtet i Askøy kommune ble i 1838 holdt i gjestgiveriet i Strusshamn. Det var også her det første herredshuset ble bygget. I 1956 brant herredshuset ned, og det ble da bygget nytt rådhus i Kleppestø.

Til tross for at konventikkelplakaten forbød lekmannsvirksomhet stod Hans Nielsen Hauges bevegelse sterkt i bygda. I 1804 kom Peder Olsen Aalderust og Johan Nicolay Loose til Strusshamn. Sistnevnte var Hauges svoger, og med økonomisk bistand fra Hauge fikk de bygget en kornmølle i bygda, som det ble gjort så mange andre steder i Norge på den tiden. Mølla brant ned i 1861, men ble bygget opp igjen, og var i drift frem til rundt 1900. I 1884 ble Strusshamnsvatnet demmet opp for å forbedre vannføringen til mølla.

I 1910 ble møllebygningen gjort om til sjoddy-fabrikk av Arne Johannessen fra Osterøy. Fra 1917 ble det laget elektrisk strøm av vannkraften som tidligere hadde drevet mølla, og denne strømmen ble benyttet til å drive shoddyproduksjonen.

Sjoddi (fra engelsk: shoddy; revne ullfiller er et materiale lagd av opprevne filler av ull. Stoffet blir framstilt gjennom resirkulering ved å rive i stykker gamle tekstiler av ull slik at fibrene kan spinnes til nytt garn. Sjoddi brukes også som mykt fyllmateriale og vatt, for eksempel i vattepper, sittemøbler, madrasser, dukker med mer. Kilde: Wikipedia

Helt siden 1918 har dette huset vært en del av den pittoreske bebyggelsen nede i Strusshamn. Huset ble besluttet bygget av sjoddifabrikken for å huse funksjonærer ved fabrikken. Her i havnen er det Gjesteavn, kystlag og kultursenter i maritime omgivelser. Badeplasser i gangavstand og for den heldige også umiddelbar nærhet til å nyte båtlivet.

Strusshamn ligger kun 15 minutter vest for Bergen. Her finner vi noe av den best bevarte trehusbebyggelsene på Askøy fra tidlig 1800-tall. En helt aldeles idyllisk havn som oser av sjel og sjarm. Eneboligen ligger like i bakkant av havnen, på et lite høydedrag med sydøstvendt utsikt. Strusshamn barneskole ligger like ved, og de minste vil glede seg over den korte gangveien til og fra skolen. Det er kun 7 minutter i bil inn til Kleppestø hvor du finner et rikholdig servicetilbud og hurtigbåt inn til Bergen sentrum.

Det er gangavstand til butikk. Trengs ytterligere servicetilbud, er Kleppestø senter kun minutter unna med bil. Ved Strusshamn skole, er det også barnehage og idrettsbane.

Flotte turområder både i nærområdet og også ellers på Askøy. Ikke bare sjø, men også små topper å nå med familien en søndagstur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Stusshamn barnehage: 0,4 km.
Nab Skogen barnehage: 1,3 km.
Skogstunet barnehage: 1,3 km.

Skoler:

Stusshamn skole: 0,4 km.
Follese skole: 2,4 km.
Kleppe skole: 2,8 km.
Kleppestø ungdomsskole: 3,9 km.
Erdal ungdomsskole: 6, 9 km.
Askøy videregående skole: 4,1 km.
Olsvikåsen videregående skole: 8,4 km.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur i betong/stein som er utvendig pusset og malt. Ytterveggene er oppført i laftet tømmer, innvendig platekledd. Sidehengslet vinduer med noe varierende årstall. Etasjeskillene er i trekonstruksjon. Saltak av tresperrer, tekket med bord sutak, lekter og rødglasert terracottatakstein. Takrenner og nedløp i antatt sink.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper, som har overtatt boligen som ledd i et hevingsoppgjør. Det har vært en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper, som endte i et forlik på heving. Alle sakens skadedokumenter ligger i et skadehefte som anses som del av salgsopgaven. Det legges til grunn at skadehefte og eiendommen gjennomgås grundig av interessenter, gjerne og helst i samråd med fagkyndig. Selger har ingen kunnskap til eiendommen utover vedlagt skadehefte. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før salg.

Innhold

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selger er tre forsikringsselskaper. Selskapene har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand

utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes og legges til grunn at alle interessenter foretar en grundig vurdering av eiendommen i sin helhet, gjerne og helst i samråd med egen fagkyndig. Følgende dokumenter ligger i vedlegg til salgsoppgaven:

1. Tilstandsrapport, 07.06.2023 (innhentet ved forrige salg)
2. Takstrapport inkl kostnadskalkyle, 13.10.2023, takstmann Borgar Bernhardsen nr 1
3. Takstrapport inkl kostnadskalkyle, 13.10.2023, takstmann Borgar Bernhardsen nr 2
4. Takstrapport inkl kostnadskalkyle, 25.10.2023, takstmann Borgar Bernhardsen
5. Analyserapport, Mycoteam, 25.10.2023
6. Rapport El-anlegg, Straume Elektriske AS, 31.10.2023
7. Analyserapport, Mycoteam, 27.09.2023
8. Inspeksjon skadedyr, Anticimex, 23.10.2023
9. Analyserapport, Mycoteam, 23.01.2024
10. Takstrapport inkl kostnadskalkyle, 13.02.2023, takstmann Bernhardsen
11. Befaringsrapport inkl kostnadssammenstilling, takstmann Trygve Berg, 30.04.2024
12. Cyttox, 29.04.2024
13. Kommentar til rapport, takstmann Bernhardsen, 13.08.2024
14. Notat, takstmann Trygve Berg, 06.11.2024
15. Kalkyle, takstmann Bernhardsen, 16.10.2023

Boligen står i dag tom, og vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtagelse.

Eneboligen inneholder:

Underetasje: Stue/kjøkken, gang, soverom og bad.

1. etasje: Gang, 2 stuer, kontor og kjøkken.

2. etasje: Trapperom, gang, 2 soverom og bad.

Loft: Loftsstue.

Standard

Boligen har følgende reparasjonsbehov:

Bad 2. etg: Samtlige vegger må saneres for uttørking av konstruksjon. På yttervegger fjernes fliser med platekledning og lekter. Innervegg mot gang, rives i sin helhet, grunnet for svak oppbygging av vegg (med lekter). Fliselagt betonggulv meisles opp og fjernes. Konstruksjon tørkes ut. Deler av konstruksjon som er rotten byttes/repareres. Samtlige berørte områder desinfiseres med sopp og algedrepende middel. Badet bygges opp igjen etter dagens krav, til samme utseende som opprinnelig.

Kjellerleilighet: Påforingsvegger mot yttervegger, må rives. Vindtetting må monteres. Radonsperre fra grunn, må forsegles mot vindsperre, for å hindre at luft/avgasser gra grunnen, strømmer inn i leiligheten. Tilstrekkelig isolasjon monteres og påforingsveggene kompletteres tilbake til lignende stil og utseende, som opprinnelig. Ventilasjonsanlegg monteres for forsvarlig utskifting av forurenset inneluft. Bad ribes i

sin helhet, for tilkomst til sanering av rottebol med ekskrementer, samt for å utbedre feil oppbygging av yttervegg i bad, mot tilfylt side. Himling i leilighet rives og saneres for rottebol med ekskrementer, samt bygges opp igjen.

Elektro: Det elektriske anlegget blir kontrollert av elektroinspektør, og vil ha egen tilhørende rapport for utbedringstiltak og kostnad.

VVS rørinstallasjon: Vvs anlegget i kjellerleilighet må byttes ut i sin helhet.

Sålebank: Sålebank på vindu i grunnmur sørvegg må utbedres til riktig %fall.

Sørvegg: Sørvegg er feil oppbygget, og må byttes kledning/belisting, samt bygge festemateriell som er av feil kvalitet.

Vestvegg: Vestvegg er ikke byttet kledning på, slik det er oppgitt i salgsdokumentasjon at den skulle vært. Vestveggen må rives kledning på/lektes ut/etterisoleres, samt montere ny kledning.

Kledning takopplett: Kledning på takopplett er beskrevet i salgsdokumentasjon som byttet. Dette er ikke tilfelle. Sidekledning av takopplett er ikke byttet og må byttes.

Nytt tak over bad: Tak over bad er i salgsdokumentasjon oppgitt som ny. Det stemmer bare delvis. Tak over bad må settes i den stand, som er oppgitt i salgsdokumentasjonen.

Hovedtak: Hovedtaket har feil oppbygging. Vanndriv fører til at vann trenger inn i konstruksjonen. Taket må kompletteres med tett undertak.

Øvrige yttervegger: Yttervegger mangler lufting. Samtlige yttervegger må utbedres med luftespalte i bunn og i topp av bygningskroppen.

Grunnmur: Grunnmur er i salgsdokumentasjonen oppgitt til å være pusset og malt, samt tettet. Grunnmur har store hull og sprekker på samtlige sider. Mur må tettes/pusses og males.

Skadedyr: Boligen har betydelig mengde rotte og mus invasjon. Boligen må saneres for skadedyr, samt ekskrementer fra disse.

Mycoteam har mottatt tre materialprøver og to Mycotape-prøver for analyse, prøvene er mikroskopert for å bestemme hvilke sopp det er som har forårsaket skadene. Mycoteam har tidligere analysert prøver fra samme skadested, konstaterer unormale verdier av sopp sporer i innelufta i kjelleren, og anbefalt videre avdekking. Det er avdekket følgende funn: muggsopp (ulike arter), husnettsopp (ulike arter), hvitsjuke (antrodia sp.), cf. kjellersopp (coniotheca puteana), muggsopp (ulike arter),

raggråtemugg (chaetomium globosum), middekskrementer, kragemuggsopper
)Phialophora sp.), middekskrementer. Tiltak: All fukttilgang må stanses.

Skadeområdet må kartlegges og avgrenses. Råtesoppsskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca. 20 cm (i lengderegningen) inn i friske materialer. Det er ikke nødvendig med noen form for kjemikaliebehandling. Se ellers skaderapport. Når det gjelder muggsoppangrepne materialer uten svekkelser anbefales følgende tiltak:

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeområdet må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggstoppeskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Støvmaske (eller evt friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår.

Utleiedel er ubeboelig som følge av døde skadedyr og ekskrementer fra skadedyr (mus, rotter, borebille). Hele etasjeskillet mellom utleiedel og hoveddel er invadert. Tilgangsveier for skadedyr er gjennom utett grunnmur, både grunnmur mot grunn, og grunnmur mot det fri. Alle påforingsvegger, samt innervegger er skadet.

VVS-Anlegg: Ut fra alle mulige inspeksjonsløsninger, så oppdages grove/alvorlige feil på installasjonen. Det vil da med stor sannsynlighet måtte forventes at skjulte installasjoner som ikke har inspeksjonsmulighet, kan ha mangler/avvik. Rørleggerarbeid har store feil, vannskap er forsøkt reparert i bunn, ved hjelp av silicon. Vannrør er skjuttet i skjult i vegg, med elektrikertape.

El-rapport viser til følgende feil/behov for retting:

Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger), sikringsstørrelse og kabelverrsnitt, sikringslokk, bunnskruer og renhold, kabelinnføring, jordfeilvern/

jordfeilvarsler, lysbuevern (AFDD), jording og utjevning installasjon, varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.

Yttertak: Fuktmålinger av yttertaket viste tegn til vanninntrenging, både i takkonstruksjon og øverste del av avstivningsvegger, på bakgrunn av dette mener rapporten at TG3 burde vært riktig tilstandsgrad, både mtp. de målinger som er gjort, men også takets alder.

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:

Drenering: Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger: Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Vannbord i bunn av vinduer er ikke godt nok plassert i spor på vinduene. Det mangler fugemasse / endelokk på vannbord, uten dette kan det drive vann inn i konstruksjon. På veggen som er renoveret i 2007 er det for lite lufting. Det vises eller til øvrige rapport vedlagt fra 2023/2024.

Terrasse - ca 25m²: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Taktekking og beslag: Taket er oppbygd med bordsutak, sløyfer, lekter og takstein. Det er ikke montert undertaksduk. For å sikre bedre fuktbeskyttelse og luftgjennomstrømning anbefales det å etablere diffusjonsåpen undertaksduk ved fremtidig rehabilitering. Tiltak anses ikke som akutte, men bør planlegges som del av vedlikeholdet på sikt.

Bad - kjeller 4.2m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon på fuktsikring og innbygging av sistene. Toalettet mangler påkrevd drensåpning, og det er uklart om det er etablert sikkerhetsløsning som f.eks. safetybag. Vurderingen gjelder dokumentasjon, ikke badets tekniske tilstand.

Pipe: Teglsteinspipe antatt fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket.

Trapp 1 til 2 etasje : Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Trapp 2 - loft : Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Dårlig funksjonalitet - bratt, ulik høyde på opptrinn.

Kjøkken 1 etg. : Det registreres en noe bruks slitasje på innredningen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Manglende ventilerings av øvrige rom.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur: Det er flere hull i grunnmur som må tettes for å unngå skadedyr, noe avskalling av puss utvendig. Kostnad er estimert til ca. 55.000 i 2023 av Byggmester Borgar Bernhardsen AS. Se tilbud/kalkyle datert 27.10.2023. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Rom under terreng: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det ble påvist feil oppbygging av rom i kjeller/sokkeletasje. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000.

Etasjeskille 1 etg. : Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak. Det er ikke behov for straks tiltak. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000.

Etasjeskille 2 etg. : Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak. Det er ikke behov for straks tiltak. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - 2 etg. : Badet er revet i 2 etg. se tidligere rapporter fra 2023 og 2024 for mer utfyllende info. Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000. Innvendige overflater kjeller : Det anbefales å rive overflater på vegger og himling. Det er observert tegn til aktivitet fra mus eller rotter i himlingskonstruksjonen, og ytterveggene mangler isolasjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen i bakvegg, noe som tilsier behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak. Det vises forøvrig til rapporter vedlagt fra 2023 og 2024. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Det er tinglyst en parkeringsplass lengst syd på innregulert parkeringsareal nedenfor eiendommen, på gnr. 11, bnr. 1. Adkomst til bnr. 59 fra offentlig vei skal gå over regulert, opparbeidet gammel gangvei på bnr. 1.

Forsikringsselskap

Eiendommen har bygningsforsikring begrenset til 1.risiko, inntil 2 700 000,-.

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

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk via panelovner/varmekabler og varmepumpe

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 111

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 282

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 2282,- og faktures sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 957 971

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 831 884

Formuesverdi sekundær år

2023

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 11, bruksnummer 59 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/11/59:

08.04.2025 - Dokumentnr: 400304 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

10.09.1998 - Dokumentnr: 9647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4627 Gnr:11 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 9304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:11 Bnr:59

24.09.1998 - Dokumentnr: 10156 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:11 Bnr:1

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på piperehabilitering datert 01.09.2023.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannverk.

Det er tinglyst følgende: Bnr. 59 skal ha rett til vederlagsfritt å koble seg til nytt kloakkanlegg som blir bygget samt vederlagsfritt ha rett til å koble seg til et evt. forbedret vannanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og en liten del felles grøntanlegg i henhold til reguleringsplan Svebråtet, Strusshamn, id 93, endelig vedtatt eldre reguleringsplan, av 17.12.92.

Det foreligger en detaljreguleringsplan for Kyrkjestaden bolig- og næringsområde (Plan 347) vedtatt 18-12-2014. Denne omfatter deler av eiendommen (ca 39 kvm.), på denne er eiendommen regulert til annen veggrunn - grøntareal.

I henhold til kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, fremtidig.

Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 9002.

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.

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

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. 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.

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

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (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))

76 350 (Omkostninger totalt)
92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 095 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet 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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtagelse per stk.

9 900 Fotograf

Takst/tilstandsrapport (fakturer kunde direkte) kr. 11 000,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler bistås av

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

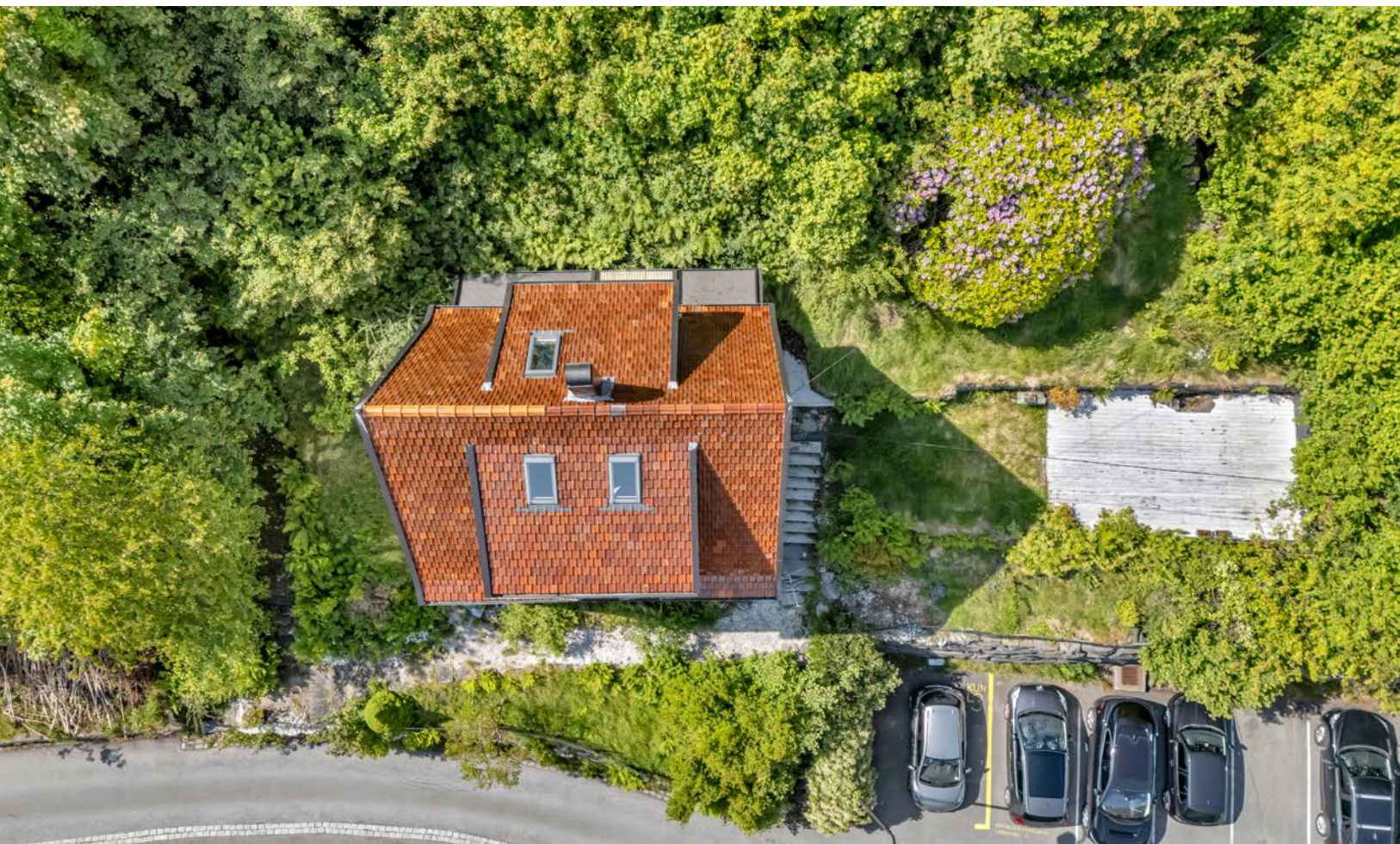
Salgsoppgavedato

20.06.2025





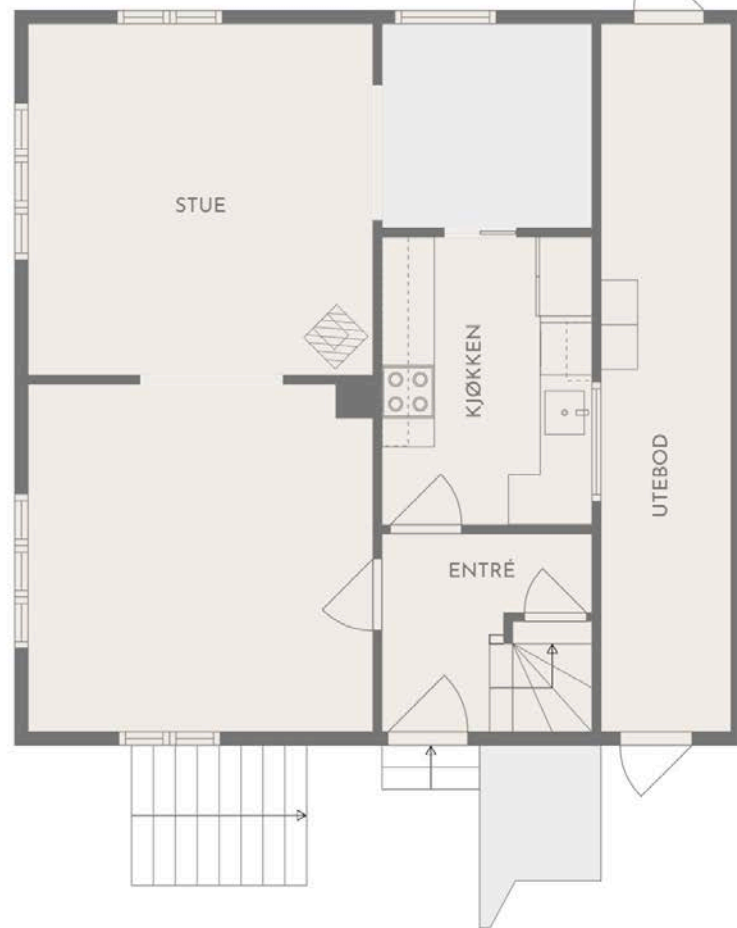












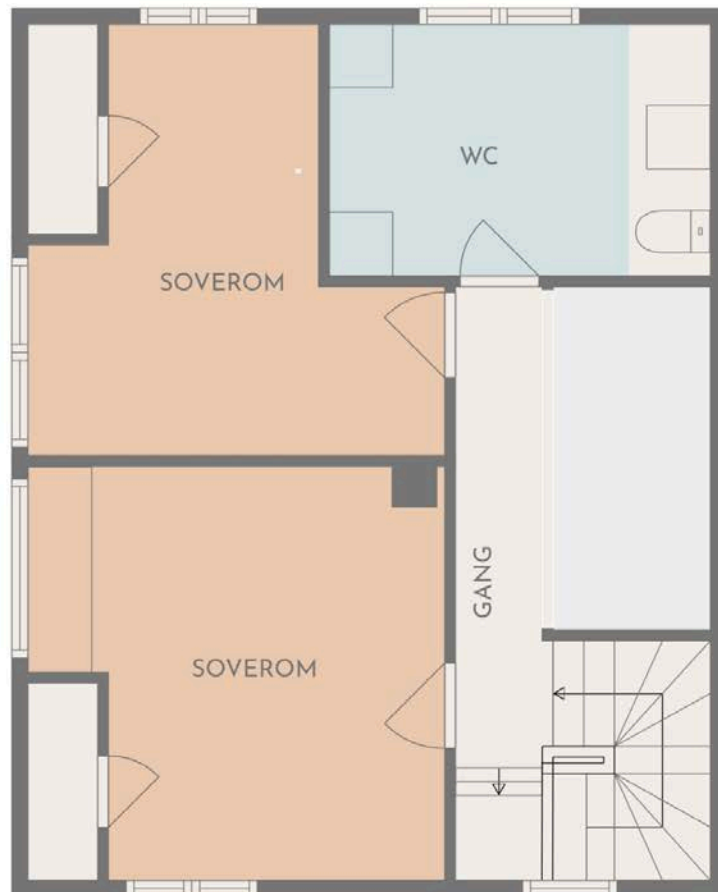
1/3





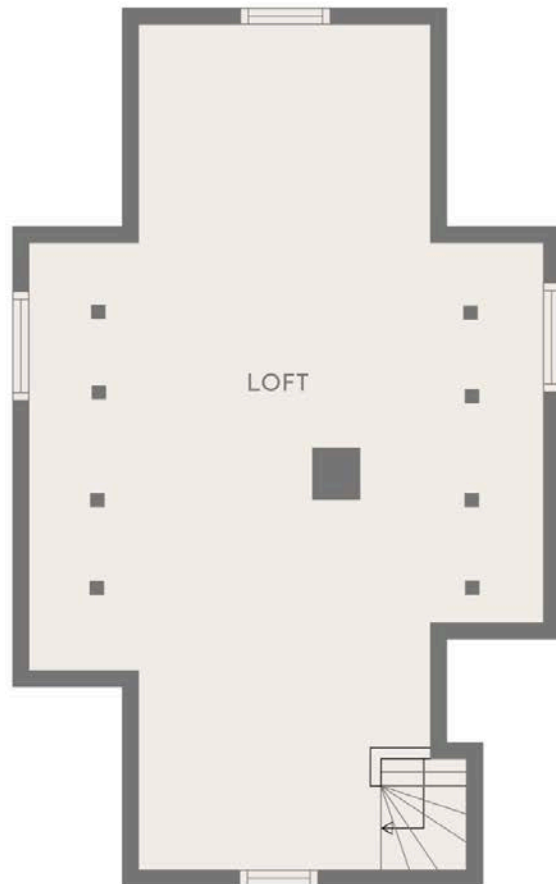






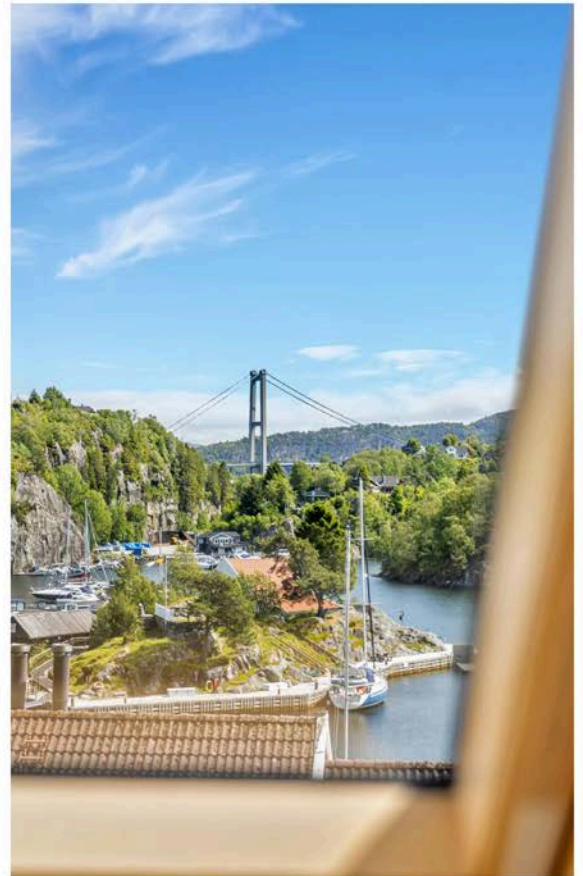




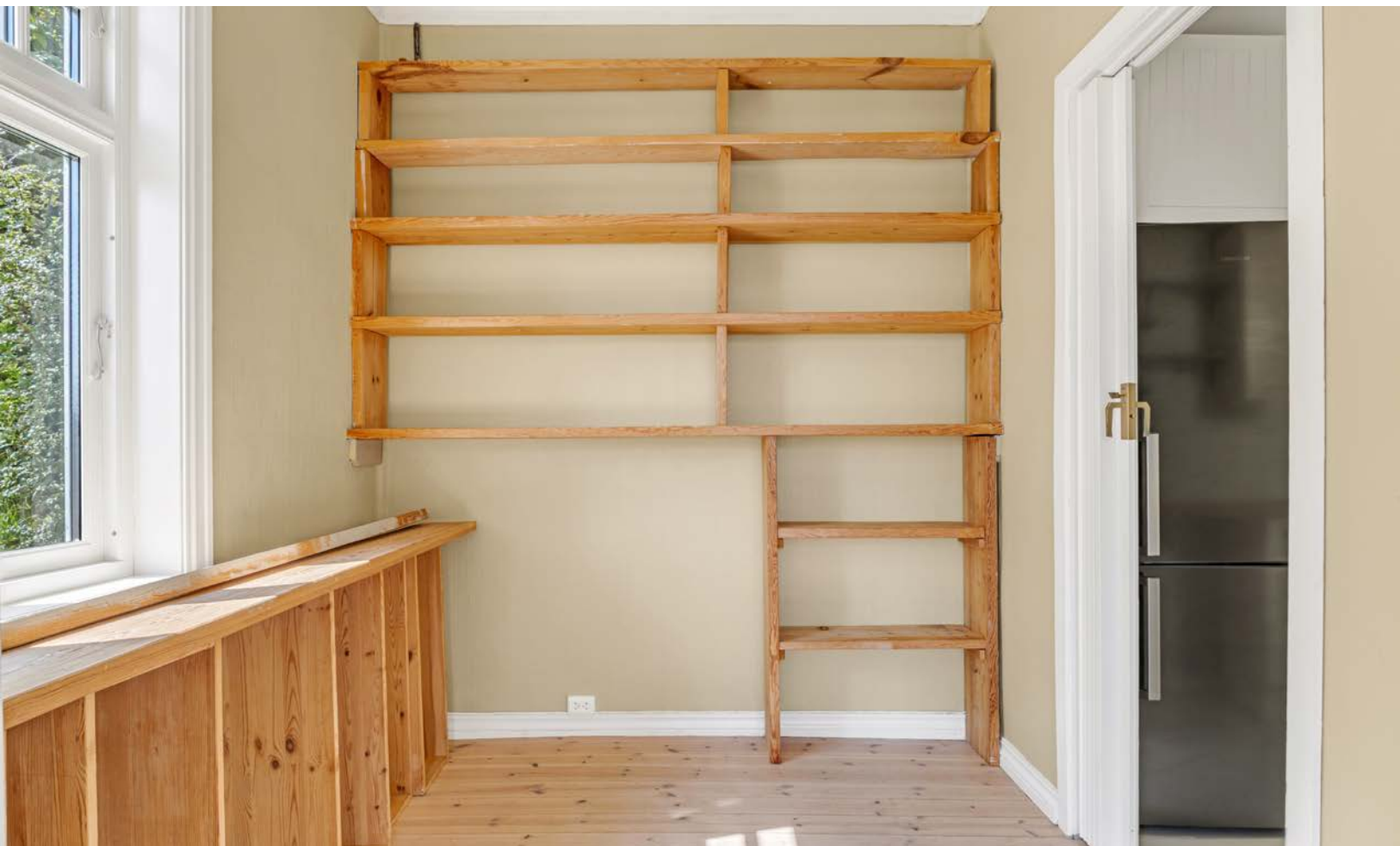


1/2













1/2



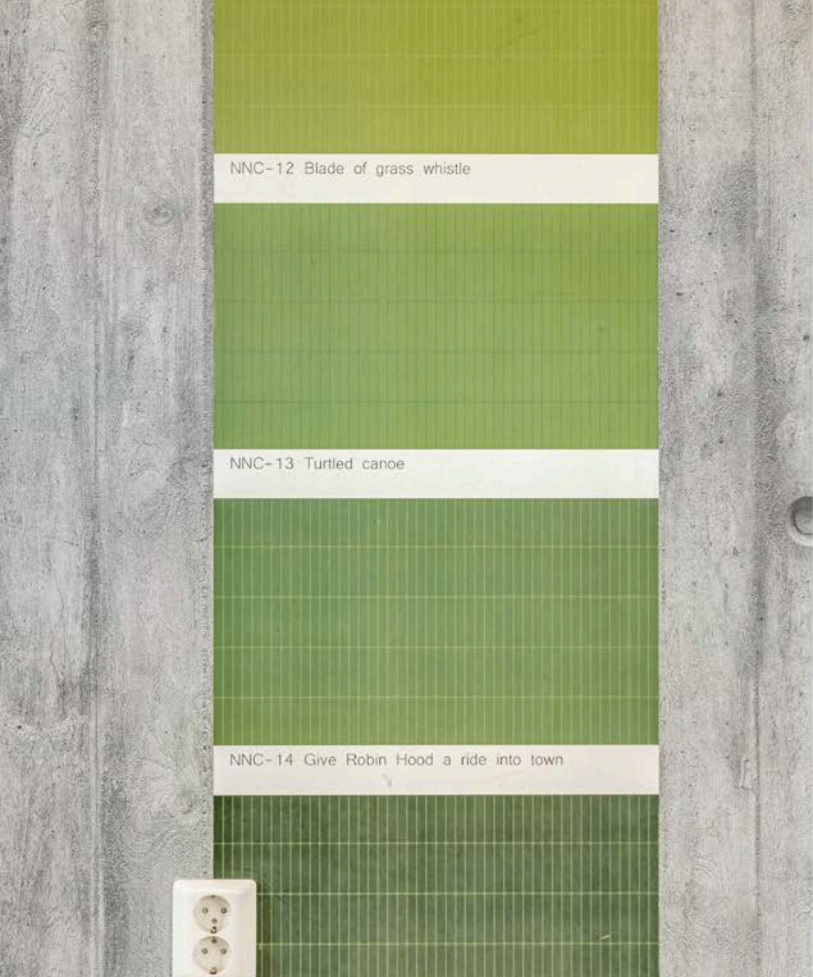












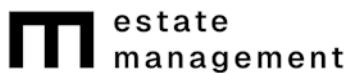




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Lyngneset 3

5302 STRUSSHAMN

4627/11/0/59/0/0

Rapportdato

19.06.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		11
TG 3		6
TG IU		1

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Befaring utført den 10.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Lyngneset 3 , 5302, STRUSSHAMN

Matrikkel: 4627/11/0/59/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1918 Kilde: Tidligere salgsoppgave

Tomt: 634 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Andreas Alexander, Helene Eide, HDI, Scor og New Line v/ Claims Link AS

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur i betong/stein som er utvendig pusset og malt. Ytterveggene er oppført i laftet tømmer, innvendig platekledd. Sidehengslet vinduer med noe varierende årstall. Etasjeskillene er i trekonstruksjon. Saltak av tresperrer, tekket med bord sutak, lekter og rødglasert terracottataktstein. Takrenner og nedløp i antatt sink.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen har standard i forhold til alder og tidspunkt for modernisering. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere i henhold til dagens byggeforskrifter og krav. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler. Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Informasjonen som er overlevert til takstmannen er begrenset til tilgjengelige rapporter og en egenbefaring av boligen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte årstall er basert på antagelser, og informasjonen er hentet fra tidligere salgsoppgaver samt dokumentasjon knyttet til en tvistesak som har resultert i heving av kjøpet.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 40 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 40 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Stue/kjøkken, gang, bad, soverom.		Beskrivelse sekundærrom	
Primærrom 52 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 52 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, stue 1, stue 2, kontor, kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	
Primærrom 47 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 47 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Trapp, gang/tidligere bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		Beskrivelse sekundærrom	
Primærrom 17 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 17 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Loftstue		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 156 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 156 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Tabellen 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

LYNGNESET 3 - 4627/1170/5970/0

BRA-i 40 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken, gang, bad, soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BRA-i 52 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue 1, stue 2, kontor, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BRA-i 47 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapp, gang/tidligere bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3,	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BRA-i 17 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftstue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 156 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 166 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger: Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Vannbord i bunn av vinduer er ikke godt nok plassert i spor på vinduene. Det mangler fugemasse / endelokk på vannbord, uten dette kan det drive vann inn i konstruksjon. På veggen som er renovert i 2007 er det for lite lufting. Det vises eller til øvrige rapport vedlagt fra 2023/2024.

Terrasse - ca 25m²: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Taktekking og beslag: Taket er oppbygd med bordsutak, sløyfer, lekter og takstein. Det er ikke montert undertaksduk. For å sikre bedre fuktbeskyttelse og luftgjennomstrømming anbefales det å etablere diffusjonsåpen undertaksduk ved fremtidig rehabilitering. Tiltak anses ikke som akutte, men bør planlegges som del av vedlikeholdet på sikt.

Bad - kjeller 4.2m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon på fuktsikring og innbygging av susterne. Toalettet mangler påkrevd dreneringsåpning, og det er uklart om det er etablert sikkerhetsløsning som f.eks. safetybag. Vurderingen gjelder dokumentasjon, ikke badets tekniske tilstand.

Pipe: Teglsteinspipe antatt fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket.

Trapp 1 til 2 etasje: Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Trapp 2 - loft: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Dårlig funksjonalitet - bratt, ulik høyde på opptrinn.

Kjøkken 1 etg.: Det registreres en noe bruks slitasje på innredningen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer. Varmtvannsbereider er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Manglende ventilering av øvrige rom.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Grunnmur: Det er flere hull i grunnmur som må tettes for å unngå skadedyr, noe avskalling av puss utvendig. Kostnad er estimert til ca. 55.000 i 2023 av Byggmester Borgar Bernhardsen AS. Se tilbud/kalkyle datert 27.10.2023

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Rom under terreng: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det ble påvist feil oppbygging av rom i kjeller/sokkeletasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskille 1 etg.: Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak. Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskille 2 etg.: Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak. Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - 2 etg.: Badet er revet i 2 etg. se tidligere rapporter fra 2023 og 2024 for meg utfyllende info.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Innvendige overflater kjeller: Det anbefales å rive overflater på vegger og himling. Det er observert tegn til aktivitet fra mus eller rotter i himlingskonstruksjonen, og ytterveggene mangler isolasjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen i bakvegg, noe som tilsier behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak. Det vises forøvrig til rapporter vedlagt fra 2023 og 2024.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - kjeller 4.2m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Sparesteinsmur, Annet

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekke i puss utenpå grunnmuren. Det er også flere åpninger inn i grunnmur som bør tettes.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Det er flere hull i grunnmur som må tettes for å unngå skadedyr, noe avskalling av puss utvendig.

Kostnad er estimert til ca. 55.000 i 2023 av Byggmester Borgar Bernhardsen AS. Se tilbud/kalkyle datert 27.10.2023

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som beskrevet over.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig utvendig

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er uvist hvordan terrengfallet er på baksiden av boligen da det er etabler terrasse gulv i hele husets lengde i bod/skur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Nedløp avsluttet ved bakke

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Åpne opp flere steder i bakvegg for å videre kartlegge fukt bakvegg.

Levetid:

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er tatt hull i bakvegg for å måle fukt i svill på innvendig påforing.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Kun via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk på bad/kjøkken.

Det anbefales etablering av vegg ventiler eller balansert ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.

Det ble påvist feil oppbygging av rom i kjeller/sokkeletasje.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

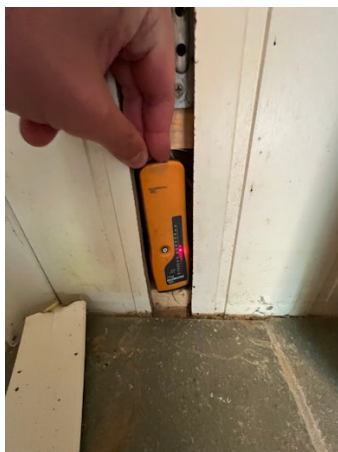
Ja

Kommentar:

Åpne opp flere steder i bakvegg for å videre kartlegge fukt i bunnsvill / bakvegg.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde



6

Radonsikring

TG 2 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Sørvegg er i følge tidligere egenerklæring etterisolert og kledd på nytt i 2007.

Vannbord i overgang grunnmur/vegg er byttet i 2007.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Vannbord i bunn av vinduer er ikke godt nok plassert i spor på vinduene. Det mangler fugemasse / endelokk på vannbord, uten dette kan det drive vann inn i konstruksjon.

På veggen som er renoveret i 2007 er det for lite lufting.

Det vises eller til øvrige rapport vedlagt fra 2023/2024.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra 2005 og 2010, på kjøkken er vinduer fra 84

Generell beskrivelse av dører

Ytterdører - ukjent årstall. Ytterdør til kjeller og hoveddel er i god stand.

Innvendige dører av heltre, formpresset skyvedør i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer fra 2005 og 2010, 1 stk fra 84 på kjøkkenet.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vindu på kjøkken TG2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at utvendig belistning før ses over.

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse på ca 25 m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Det gjøres oppmerksom på at takoppløft over tidligere bad i 2 etasje må undersøkes videre. Det vises til rapporter utført i perioden 23-24.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Usikkert når loftet ble innredet

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

på loftet.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent når.

Inspisert fra:

Annet, Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Annet

Kommentar:

Glasert terracotta takstein.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er oppbygd med bordsutak, sløyfer, lekter og takstein. Det er ikke montert undertaksduk. For å sikre bedre fuktbeskyttelse og luftgjennomstrømning anbefales det å etablere diffusjonsåpen undertaksduk ved fremtidig rehabilitering. Tiltak anses ikke som akutte, men bør planlegges som del av vedlikeholdet på sikt.

Levetid:



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, fliser og smartpanel på vegg, trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet i kjeller ble pusset opp i 2010. Nye varmekabler, fliser badekar, toalett og baderomsmøbel. Kilde: Tidligere egenerklæring.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt 1 cm fra dør til luke som går under badekar.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

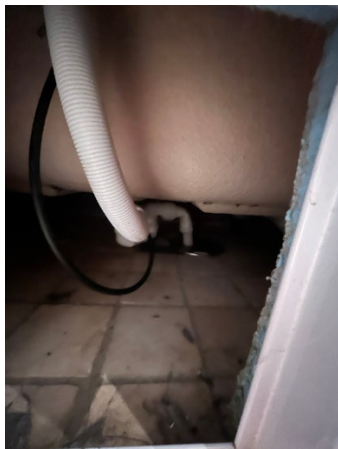
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert grunnet svært begrenset tilkomst via luke.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG2 er gitt grunnet manglende dokumentasjon på fuktsikring og innbygging av sistene. Toalettet mangler påkrevd drengåpning, og det er uklart om det er etablert sikkerhetslåsning som f.eks. safetybag. Vurderingen gjelder dokumentasjon, ikke badets tekniske tilstand.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

LYNGNESET3 - 4627/11/0/59/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Kommentar:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse av badet.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe antatt fra byggeåret.
Noe riss i pussen ble avdekket.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. målt avvik - 5-10mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm
Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak.
Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget. Målt avvik 0-35mm
Dersom boligen en gang skal renovers kan man vurdere tiltak.
Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. målt avvik - 5-10mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

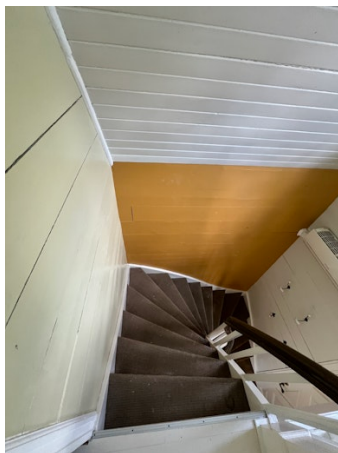
Nei

Levetid:



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Dårlig funksjonalitet - bratt, ulik høyde på opptrinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Badet er revet i 2 etg. se tidligere rapporter fra 2023 og 2024 for meg utfyllende info.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Bilde

LYNGNESET3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken med folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Antatt alder 2010.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken med folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate fra 2003. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator, Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en noe bruks slitasje på innredningen.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Bilde



LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Rør i rør og nye avløp i hovedetasje i 2002.

Nye rør i kjeller ved oppussing i 2010.

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB på 115 liter datert 2010.

VVB står i rom uten sluk, det er ikke etablert lekkasje sikring på VVB.

Fordeler skap til rør i rør bør kontrolleres. Det er noe irr på rør og rust i bunn av skap som tyder på lekkasje over tid.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.

Manglende ventilering av øvrige rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang i kjelleren.

Sikringsskapet er etablert i gang/trapp i 2 etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Kursfortegnelse er datert 22.02.03 på skap i hoveddel.

Sikringsskapet i kjelleren er datert 2010 i følge rapporten til Straume elektriske AS

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Se rapport EL-anlegg, utført av Straume Elektriske AS, 31.10.2023

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Se rapport EL-anlegg, utført av Straume Elektriske AS, 31.10.2023

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Det vises for øvrig til Rapport EL-anlegg, Straume Elektriske AS, datert 31.10.2023

Bilde

Kjeller



Hoveddel

26**Brannslukkere og røykvarslere**

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Overflater gulv

Fliser på bad, skifer på øvrige gulv.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad.

MDF panelplater på øvrige vegger og trepanel i alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det anbefales å rive overflater på vegger og himling. Det er observert tegn til aktivitet fra mus eller rotter i himlingskonstruksjonen, og ytterveggene mangler isolasjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen i bakvegg, noe som tilsier behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak. Det vises forøvrig til rapporter vedlagt fra 2023 og 2024.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Overflater gulv

Heltre gulv og belegg.

Overflater vegg / himling

Platekledd vegg, blanding mellom panel og plater himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Observert noen skader på belegg i 2 etasje.

LYNGNESET 3 - 4627/11/0/59/0/0

Overflater gulv

Heltre gulv

Overflater vegg / himling

Trepanel på vegger og himling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250134	
Selger 1 navn	
Advokat Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Lyngneset 3	
Poststed	Postnr
STRUSSHAMN	5302
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
XXX	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1506250134

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av tre forsikringsselskaper, som har overtatt boligen som ledd i et hevingsoppgjør. Det har vært en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper, som endte i et forlik på heving. Alle sakens skadedokumenter ligger i et skadehefte som anses som del av salgsoppgaven. Det legges til grunn at skadehefte og eiendommen gjennomgås grundig av interessenter, gjerne og helst i samråd med fagkyndig. Selger har ingen kunnskap til eiendommen utover vedlagt skadehefte. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før salg.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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: 1506250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04 d3bba7bd22bff7c34cc	06.06.2025 12:34:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250134

- 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/developer>



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngneset 3, 5302 STRUSSHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	Delareal 634 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig Områdenavn B 4

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	91 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=91)						
Navn	Svebråtet, Strusshamn						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	17.12.1992						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12731/91_Godkjente_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12732/91_Reguleringsbestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>547 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> </table>	Delareal	547 m ²	Formål	Boliger		
Delareal	547 m ²						
Formål	Boliger						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>48 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles grøntareal</td></tr> </table>	Delareal	48 m ²	Formål	Felles grøntareal		
Delareal	48 m ²						
Formål	Felles grøntareal						
Id	347 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=347)						
Navn	Kyrkjestaden bolig- og næringsområde, gnr.11, bnr.3 m.fl.						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	18.12.2014						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/2233/plan347Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>39 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Annen veggrunn - grøntareal</td></tr> <tr> <td>Felt navn</td><td>o_AVG</td></tr> </table>	Delareal	39 m ²	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	Felt navn	o_AVG
Delareal	39 m ²						
Formål	Annen veggrunn - grøntareal						
Felt navn	o_AVG						

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Dokumentsamling til salgsoppgave

Lyngneset 3, 5302 Strusshamn, gnr 11, bnr 59

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har bygningsforsikring begrenset til 1.risiko, inntil 2 700 000,-.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport, 07.06.2023 (innhentet ved forrige salg)
2. Takstrappport inkl kostnadskalkyle, 13.10.2023, takstmann Borgar Bernhardsen nr 1
3. Takstrappport inkl kostnadskalkyle, 13.10.2023, takstmann Borgar ernhardsen nr 2
4. Takstrappport inkl kostnadskalkyle, 25.10.2023, takstmann Borgar Bernhardsen
5. Analyserapport, Mycoteam, 25.10.2023
6. Rapport El-anlegg, Straume Elektriske AS, 31.10.2023
7. Analyserapport, Mycoteam, 27.09.2023
8. Inspeksjon skadedyr, Anticimex, 23.10.2023
9. Analyserapport, Mycoteam, 23.01.2024
10. Takstrappport inkl kostnadskalkyle, 13.02.2023, takstmann Bernhardsen
11. Befaringsrapport inkl kostnadssammenstilling, takstmann Trygve Berg, 30.04.2024
12. Cyttox, 29.04.2024
13. Kommentar til rapport, takstmann Bernhardsen, 13.08.2024
14. Notat, takstmann Trygve Berg, 06.11.2024
15. Kalkyle, takstmann Bernhardsen, 16.10.2023

Informasjon fra tidligere salgsoppgave (ikke kvalitetssikret av nåværende selger)

- Ytterdøren er spesiallaget etter modell fra opprinnelig dør
- IKEA-kjøkken fra 2003 (1.etg)
- Energimerke E og oppvarmingskarakter Lysegrønn

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkivet.

Kjeller er pusset opp av tidligere eiere. Det er uvisst om det har vært beboelse i kjelleren fra tidligere da det ikke foreligger noen byggetegninger. Det antas derfor at eksisterende bruk aldri har vært omsøkt.

Deler av loftet er tatt i bruk som beboelsesrom.

Bruksendring fra loft til rom forvarig opphold er søknadspliktig. Loftet er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	"Bad i kjelleretasje ble pusset opp i 2010 (privatrørleggeren); lagt varmekabler, flislagt, satt inn badekar, toalett og baderomsmebel. Det er montert nytt toalett på bad i 2. etg (egeninnsats 2015) 2002. Fullstendig nytt bygget med varmekabler, flislagte gulv og vegger, nye rør-i-rør (Strusshamn VVS)* (S.K.) I 2023 byttet vi ut fugemasse mellom fliser i dusjen.
Arbeid utført av	2002: Strusshamn VVS, 2010: Privatrørleggeren (Fra forrige eier Stina Karlsson, sitert som = S.K.):

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	"Begge bad er bygget som nye etter datidens krav" (S.K)
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ 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
Beskrivelse

Skorstein er opprinnelig. Askøy Brann og redning har varslet om at den må rehabiliteres. Det blir gjort før vi flytter / så snart vi flytter.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

"Det var skjeve gulv i huset ved kjøp. Denne skjevheten har vært konstant. Det ble lagt inn en stådrager i kjeller ved oppussing i 2010. Jeg kjenner ikke til setningsskader eller sprekker i mur." (S.K.)
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

"Huset ligger i et havneområde og det er rotter i skogen ovenfor bolig og nede i havnen. Vi har derfor en avtale med skadedyrfirma for jevnlig utlegging av rottegift rundt huset. Det har gjennom 16 år vært noen få tilfeller av mus/rotte i lukket gulv mellom kjeller og 1. etasje. Det er montert sperrer rundt huset og muren ble gjennomgått og tettet (Gammel steinmur)." (S.K.)
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

"Det har vært sporadiske tilsynekomst av sølvkre de siste 10 årene. Observert på badet i 2.etg og et par tilfeller av to-tre stk sølvkre nede i kjeller." (S.K.) Vi har bare sett sølvkre to eller tre ganger på badet i 2 etg.
- 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

"2002: ABB Elektriske, Fyllingsdalen, Nytt sikringsskap til hus, samt varmekabler til bad og gang i 1. og 2. etg, samt framføring av strøm i kjøkken. 2010: Kjeller: Nytt elektrisk anlegg og separat sikringsskap til kjeller." (S.K.)

Arbeid utført av

Fagelektrikeren as
-
- 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
Beskrivelse

"Oppussing generell, tapetsering, maling og veggpaneler er gjort med egeninnsats" (S.K.)
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

"2015: Taket over bad ble lagt på nytt, med ny konstruksjon, med original takstein og sideledning skiftet." (S.K.) / 2023, vi fikk nabo som har mye erfaring, men er ufaglært, til å male med oss hele huset utendørs og byttet ut tak inneinnger som var råtten.

Arbeid utført av

Morten Hallen bygghjelp
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

1. etasje. Nylig alt gjort av tidligere eier.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

"Loft er innredet til loftsstue, og i bod i overkant av huset er begget langs hele hele husets overside" (S.K.)
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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

Beskrivelse

Vi har vært varslet om at SBS båtsenter skal rives og nytt bygg kommer i stedet for. Vi tror nabolaget blir tryggere og bedre ved dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skorstein trenger oppdatering. Det blir ferdig før vi flytter. Det er i saksbehandling med forrige eier, Stine Karlsen. Askøy Brann og redning har meldt fra (til forrige eier) og oss at det må skje. Vi er på saken.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøring?

☒ 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

Beskrivelse

"Huset og hagen er over 100 år gammelt. Hagen består av 5-7 gamle rosesorter, to epletrær, plommetre og morelletrær og ripsbærbusk på tomten. Naturtomt med bjørnebær og blåbær. Tomten er jevnlig hogstet, også ovenfor tomtegrensen. Generell vedlikehold av tårnmur og steintrapp (som går ned i trafikert vei, er gjort gjennom årene/må fortsatt påregnes. Samme gjelder tårnmur ved bekk, og terrasse som ligger på flytende dekke. Alle vinduer i huset er skiftet med unntak av et vindu fra kjøkken inn mot bod. Takvindu med ramningsvei er montert i 2019 på loft. Kledning sør- og vestvegg er skiftet ut 2007, med utføring av vegg, isolering, vindspærre og ny kledning. Utført av Polskjøbb.no og senere verifisert av byggmester. Ca. 2005, utbedret vi steinmur som grenser til parkeringsplass. Dette ble utført av O. Solberg entreprenør, til en kostnad av 75.000 ca. Eier av øvrige parkeringsplass og videre mur er Trygve Bruvik, Havna AS. Det er gitt rett til parkering på parkeringsplass som tilhører alle beboere i Strusshamn nr 3 og 4 (legekontor og boenheter). Eier av de parkeringsplass er Trygve Bruvik, Havna, AS. " (S.K.) Høsten 2022 var det lekkasje fra en liten vanntank ved kjøkkenvasken i kjelleren. Del af kledning og gulvlister ble skiftet. Det ble fikset av KAPH entreprenør, Kim André Sandnes var ansvarlig, og kontrollert av Fremtind forsikring DNB. Vi har malt detaljer og pusset opp treverk stadig og sakte. Vi lagde vindusett i rom på 2. etasje, som er utrolig koselig. Vi ønsket å gi huset tid og lov til å beholde sin gode og vakre karakter. I tillegg hadde forrige eiere oppdatert en god del, særlig i kjellerleiligheten. Vi har også malt hele huset på nytt og byttet ut tre på utsiden og de tak innetninger som var råttene. I soverom i 2. etasje laget vi vindusete. Vi laget arbeidsbord i utebod og for grill, malt flytende terrasse utenfor hvert år og har jobbet mye med hagen, vår hage og den "eierløse" rundt huset på alle sider. Vi bygget stein fortau foran ytterdøren og fikset trappen opp med huset.

[illegible]

document reference: 75230594



Tilstandsrapport

⑨ Lyngneset 3, 5002 STRUSSHAMN
 11 ASØY kaskimune
 # arv. 11, br. 59



Areal (BRA): Enkelrig m/tallaget 154 m²

Refereringsdata: 07.06.2012	Repetitionsdata: 29.06.2012	Öppningsår: 20012-1400	Referensadressen: NM2010
Ärskapskrets: Bona-Tekst 01	Ärskapskretsnummer: Bona-Tekst 01		



Gjaldt rekvirert
18.06.2018



Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets byggesakkynnlige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omkring 3000 bedrifter. I boligmarkedet regnes takstforetaksene som et helt avgjørende element i den informasjonen som kjøper tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120 000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringssaker i kvalitet.

Det stilles høje krav til uddannelse, sertifisering og etik. Norsk tekst er opstillet af et boligområdene skal være tryk, og lægger vægt på at oprette uafhængig af andre brugsaktører. Bygningsarkitekt og fakturerer sine tjenester uden hensyn til hvilken pris som opstod, og skal heller ikke på anden måde ha nogen egeninteresse knyttet til handelen.

Udværgelighed og god fagkundskab har over tid bygget troværdighed og tillit. Både sælger og køber skal kunne stole på byrådsrådgiverens vurderinger. For tillæder der det ikke vil skulle opstå misnøje med ufærdt arbejde, har vi sammen med Forbrukerrådet etableret en klageordning.

Norsk tekst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer i tillegg den viktigste internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkynter tidlig kan tilpasse seg krav og transportbriter fra utlandet, samtidig som takeringslaget har en norsk dimensjon på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler er tilgjengelig for brukerne i boligområdene.



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

Sejak saat itulah timnas terus berkembang.

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og linetakt
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbehandling m.m.

Med over 11 års erfaring som bl.a. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.

Reportantensyfte:

Patrick Seng

doi:10.1016/j.jmb.2007.08.008

Opdragsnr.: 20632-1368

Befragungsdatum: 07.06.2023

Sider: 2 av 26



Lynghuset 3, 5302 STRØDSHOLM
Gnr 11 - Bnr 59
4027 A-ÅKØY

Berg Tekest AS
Fyllingsdalen 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

E = tilfældighedspart beroliger syngende skadeniveau eller tegn på skadeniveau på tojset. Værdierne beregnes ved hjælp af de enkelte værdier angivet i tabellen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den hyppigst oplysningsværdige variabel i modellen er, ifølge hvad man kan forvente af en tegning, en samme størrelse og type. Variationen gøres som regel med henblik på, det var særlig i bygge og rejser som gjaldt de bygges og rejser (for eksempel bygges og rejser). Resultatet som er særlig for bygges og rejser, så som eksempel efter normal. Den næste størrelse er, som regel.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Der bygningsrådgivende undersøger, om en bygningsejer skal det kommer frem at [Arbejdsskade](#), [Arbejdsskade](#). Tilstandsrapporten indeholder bare en del som den bygningsskade, som kan se ud af at kontrollere med andre hjælpemidler. Det gøres ikke nærmere undersøgt, så som bygning er en af de andre bygninger. I en bygning, som ikke er en bygning, kan det være et hul. I 3 år er der undersøgelse af den bygning.

Når du kjøper en brukt bolig

[illegible]

Vurdering mot byggeår

Der bøgengældingspligt i senere lovgæft med hensyn til det der kaldes 1. bogge og nogle som kaldes de bøgengældsloste skifter (særlig afholdningspligt). Den bøgengældingspligt som efter arkiv som har betydning for og som reducerer bøgengældens formåge og værd, og som kan fremme en forøgelse af udbetalingen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSÅRKYTØDGE: SE FOR EKSEMPEL, BOKT PÅ (MED MINORE BYGNINGSDELTER ER NEVNT I RAPPORTEN)

[illegible]

Copyright © 2003-1368

Definizione: 07.06.2023

Side 3 av 24

Lynneset 3, 5363 STRUDDUMEN
Gnr 11 - Bnr 59
4627 ASKREY

Berg Tøstet AS
Fyllingsveien 21 A
1202 LARSENHOLM



Sammandrag av boligens tilstand

Det mangler utrustninger på heis eller dører er tåket, men det var ikke noe som dreide på byggeskillet/utrustningen.

Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på retningsforhold/tilstand.

Utendørs - Takoverflate/Utendørs
Det er på plass andre avvik.

Utendørs - Rader
Det er ikke forurensning i utendørs, og bygget er tåket. Det er ikke forurensning i utendørs.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Utendørs - Pile og fiske
Mer enn halvparten av forurensning er på plass i et passert på plass.

Oppdragsnr.: 2002-1368

Befringsdato: 07.06.2013

Side: 8 av 24

Lynneset 3, 5363 STRUDDUMEN
Gnr 11 - Bnr 59
4627 ASKREY

Berg Tøstet AS
Fyllingsveien 21 A
1202 LARSENHOLM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG/LEILIGHET

Byggetype

1118

Kommune

1118

Standard

1118

Vurdering

1118

Utvendig

1118

Takoverflate

1118

Vinduer

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Utendørs

1118

Oppdragsnr.: 2002-1368

Befringsdato: 07.06.2013

Side: 9 av 24

Lynneset 3, 5302 STRUDDHAGEN
Gnr 11 - Bnr 59
4627 ASKRYT

Borg Tross AS
Fyllingsveien 25 A
5302 LARSENES
www.borg

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner viderom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken med bak, uten å erverve utarbeide fuktfareplan bakken ved visuelt inspeksjon og feltmåling.

Kommentar:

Målingen viser aktuell fuktighet og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas kontroll. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.



Kontroll med fuktprobe



Hullboring (25 mm i diameter) for eventuell ekspansjon.

KJØKKEN

1. ETASJE - KJØKKEN (15,8 KVM)

Overflate og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1970-er med profilerte fronter, benkeplate i tette og helhetlig persenneste. LED-belysning under overflate.

Innhold:

Innspens: kamfer med indusjonsapparat (bløtger), oppvaskmaskin med nyttig front (bløtger og tilførselskule) og trykkside (dørhånd). Innspens i vindstille fra kjøkken, indusjonsapparat fra 2010.

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår som praktisk og funksjonell.

Årsak: 2010

Kilde: Tolkens rapportering

Vurdering av svekkelse

- Det er påvist svekkelse av:
- Kjøkkeninnredning i tette
- Fullstendig brett kjøkkenfront
- Hull i kjøkkenfront

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak

Årsak er av visuelt utfylling, foruten kjøkkenfront som bør rettes.

Årsak:

Innspens i vindstille. Det ble gjort for å oppnå en viss grad av ventilasjon uten å erverve svekkelse av uttrekk.

UNDERETASJE - STUE/KJØKKEN (25,8 KVM)

Overflate og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1970-er med glatte fronter, benkeplate i laminert og helhetlig persenneste med avtrekksvifte. Kjøkkenet er utrustet.

Innhold:

Innspens: kamfer (bløtger), indusjonsapparat (bløtger), oppvaskmaskin med nyttig front (bløtger) og takhengt ventilator (bløtger).

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår med normal brukstilstand i forhold til alder.

Årsak:

Takhengt ventilator med svekkelse via vegg i yttervegg. Det ble gjort fuktprøvetest av ventilator uten å erverve svekkelse av uttrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsgiver: 20202-1368

Befringsdato: 07.06.2023

Side: 14 av 24

Lynneset 3, 5302 STRUDDHAGEN
Gnr 11 - Bnr 59
4627 ASKRYT

Borg Tross AS
Fyllingsveien 25 A
5302 LARSENES
www.borg

Tilstandsrapport

Varmesystemer

Varmepumpe er installert og på plass. Rørnettene er i god stand og fungerer som forventet.

Opplysninger fra tidligere rapporteringer:

2020: Rør nett, varmer og trykkmåler.
2020: Opplysning om kjøkkenet ble rapportert med et varmesystem gjennomført av boret.
2020: Rør nett og varmer - (Successtema WS)



Rørnettene er i god stand



Støpselen

Vurdering av svekkelse

- Det er påvist et eventuelt lekkasjer i røret i røret system ikke ble påvist eller annen komponenter ble påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak
- Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

Ventilasjon

Medisinsk ventilator fra kjøkken og bak, ventilator på kjøkkenet. Forventet ventilasjon via kjøkken og vindu.

Vurdering av svekkelse

- Det er påvist ventilasjon på kjøkken og bak, ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

• Det ble foretatt kontroll på innspens som ikke ble påvist, men det ble påvist lekkasje i røret i røret system.

• Opplysninger om svekkelse

• Andre tiltak

[illegible]

Befarings - og eiendomsopplysninger

Beløring						
Dato	Til stude			Rulle		
07.11.2013	Patrick Bang			Talskriver		
Matr.nr. 154						
Kommune	gnr.	bnr.	br.	snr.	Areal	Ejende
827/1347	11	59		D	634 m ²	BERGNET AP/SAL
Adresse						Ejendoms
[REDACTED]						

Oppdragene : 20533-1368

Befestigungszeit: 07.06.2018

Side: 20 av 24

[illegible]

Dependence: 20032-1368

Befristungsdatum: 07.06.2013

Sider: 21 av 24

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenopklæring			Gjennemgået	0	Nei
kommunikat.no			Gjennemgået	0	Nei
Eksterns verdi.no			Gjennemgået	0	Nei
veridom.no			Gjennemgået	0	Nei

Cepedragone : 20533-1348

Befristungsdatum: 07.06.2023

Sider: 22 av 24

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFFRANSE NIVÅ•TIL STANDSGRADER

- Rapporten er basert på informasjon fra Forsvårt sitt anskaffingsdivisjon (trygges bildeproduksjon, Rapporten er på grunnlag av informasjon fra Forsvårt sitt anskaffingsdivisjon i et stort utvalg forsynet, og ikke for alle vedlegg. Rapporten er basert på standard, metode og begrepsbruk følger i Nordnorsk Norm (Standard NS 3002:2017) (Teknikk tilbedringsdivisjon ved anskaffelse av bilde), samt Tilsynsdivisjon (ettersyn og vedlikehold) ved Forsvårt sitt anskaffingsdivisjon.
- Tilsynsdivisjon eller Utlag divisjon har hatt en høy berøring for vurderingen, og ikke berøringssammenhengene ansvaret. Rapporten beskriver hvorvidt, såkalt en bildeproduksjon er godkjent eller ikke godkjent. Rapporten er basert på informasjon fra Forsvårt sitt anskaffingsdivisjon, og vil bli utgitt av Forsvårt sitt anskaffingsdivisjon.
- Tilsynsdivisjon anser rapporten og på uttrykk for et godt forsvaret. Rapporten gir en god vurdering av bildeproduksjonen.

(Tilstandsbegreb 6, TDB): Ingen arvsk eller skader, i tillegg må byggingstiden være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på feilsøkt og utferdig.

ISTÅndsgrad 1, TGI: Mindre øvst, Normal utløst.
Drakstil ikke nødvendig. TGI kan gå når bygningsdelen er
færdig ry og det ikke foreligger dokumentasjon på feil og god

8) Tålestandegrad 2, TQ2: Væsentlige anv. og mindre anv. som
 efter NIS 3600 gir TQ 2, men som ikke nødvendigvis kræver

undersøge tilsk. I denne rapport kan TGI2 i
Rapportansøgningen være indført i TGI2 som kræver tilsk og de
som ikke kræver undersøge tilsk.
Konstruktøren har normalt enten fem tillægstilsk. en skade eller
symptomer på skade, stærk allsige eller nedbøt funktion,
Vedligehold eller tilsk trænge i nær fremtid, det er grun til å

[illegible]

+ Ved TØD og TØI gis det normalt ingen begrunnelse for kutt av

blomstpræg, fastligger bygningen og byggepladsen de bare to nærmeste aldre. For anlægget skal ved T02 og T03 måles bruser og vandspønde, vurderes om tilstanden er nedslags- og løsesten, hvis det vil være i forhold til om eller byggepladsen er et spåningstegn, anlæg skal på regnet og angive tilstand. Anlægget er givet på generel grund og baseret på efterforskning i seksioner og kan ses forsvundet som en teknisk vurdering og blund fra en anden eller håndværk. Det må efterfølgende vurderes tilstand for en nærmere undersøgelse og kontrol og efterfølgende vurdering af bygningens tilstand. For anlægget er byggepladsen og byggepladsen vurderet som nedslags- og løsesten, hvis det vil være i forhold til om eller byggepladsen er et spåningstegn, anlæg skal på regnet og angive tilstand.

PRESSEBINDER

• Anvåk vurderes ut fra tekniske forerfor på
pekkerningskildspunktet for lygget. Noen bevegelsesruter vurderes

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

(i) *Best, verkörpert (sich)*

g) Følgende runde brann, samning, sikketal, for eksempel
 rekkevisshetstegn, ulovlige brukstegn, brannstøt,
 m.

* For skjulte konstruktioner så som væm og sølvpåsen dokumentation, er kvaliteten og sikkerheden.

- Fastværede installationer, for eksempel indtelt belysning (powerlights), derområde ikke for at spænde kampen op. Dette er herude til bygningssektorens kompetence og risiko.

*Kontroll av fyll i konstruksjonen ved hulltapping i bed og vaskerens i tillegg, som under vannet (bælingsvase, vaskerens)

Vaskerens (værm), som under læring (opvarmning) udsendes, og vedhæftes (eller andre byringsgilder) sker efter en skævt, udførelse af vasker og rum under læring kan udføres, se forresten til Afdelingens.

* Kontrol af forbindelseer for INROM udføres kun når det ikke foreligger godkendte og byggetilladte tegninger, eller når tegningerne stemmer med bygningens indre.

- Bygningsaandbudsge giver en forenklet vurdering af tekniske forhold og elektriske installationer i boligen desuden del af tallet som den enkelte ejer har betalt i skat. Boligskatteberegningen

TILLEGG/SUNDERSKIFTER

Efter aulde kan tilbudsanalysen bruges til også at opnå et overblik tilleggsundersøgelser af over minimumstrøvet i forvejen,

BEFÄRGEN

Rapporten gir en vurdert av byggherren og bygghjelpere som bygghjelpere vil overbevise, og som bygghjelpere vil overbevise. Forstørret i økende grad, og rapporten er basert på en grundig analyse av det ikke kan finnes og det vil bli, studier og undersøkelser. I 2000-2001 (Tema: Utsatte) og ved utarbeidelse av de to første undersøkelsene ble det i 1998, der undersøkelsen ble 1 år og de første og senere på kvartalsintervall. Rapporten baseres på undersøkelsen i 1998 med 70 utvalgte personer og ikke under forberedelse. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begynte som følger:

- Det udføres kun visuelle observationer på tilgængelige sider uden fysiske indgreb (fleks, dværg).

* Filter som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonstest av bygningsdetaljer, som takløp, piper,

* Det gik ingen vurdering af holdernes tilhørs, hvide- og
brunhude, der var blevet vurderet. Dette var ikke en del af undersøgelsen.

- Inspisering av yttillisk er basert på det som er synlig, normalt

Inden for lovet og udvendig fra sig selv, forfølgelse af
må være sikkerhedsforretning for å kunne gennemføres

* Indtægtsbevillingen er under behandling og kan eventuelt blive under overblik med spids redskab eller lignende.

Opodnjarev, 20932-1368

Befreiungsdatum: 07.06.2023

Side: 23 av 24



Takstrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	If
Kunde / Forsikringstaker	Andreas Alexander
Forsikringstype	Eierskifte
Forsikringsform	
Egenandel	
Skadestedets adresse	Lyngneset 3 5302 Strusshamn
GNR/BNR	11/ 59
Kontaktperson	
Skadedato	27.09.2023
Besiktigelsesdato	10.10.2023



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Borgar Bernhardsen	Takstmann	92838600	takst@byggmesterbb.no
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
	m²	Bygningsår	
Enebolig	156	1918	



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



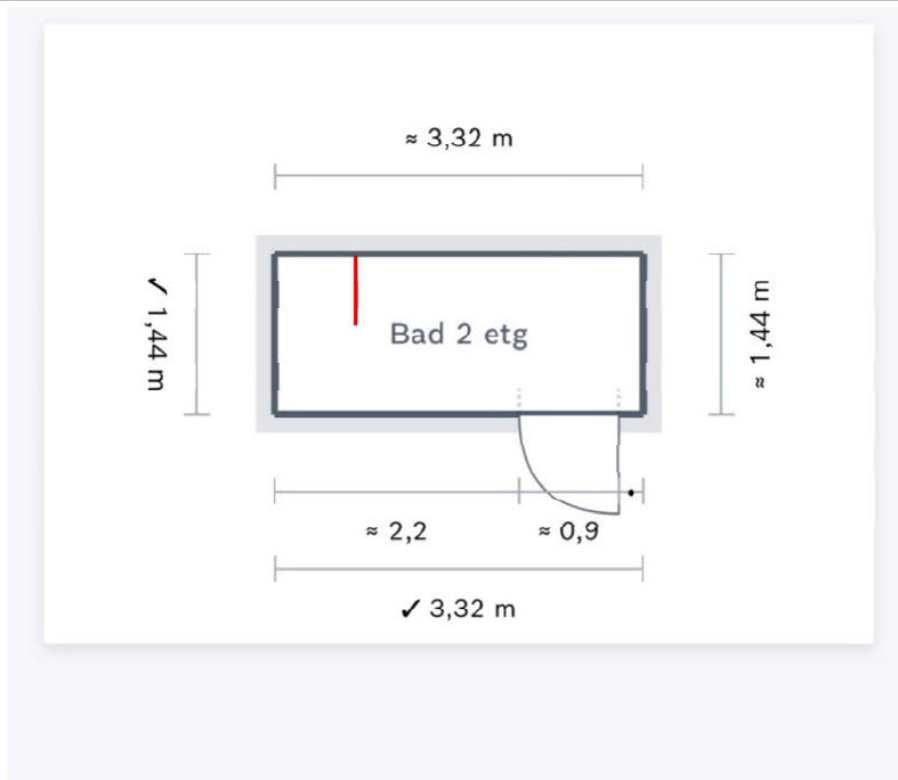
Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre

Objekt

Verdi

Planskisse bad 2. etasje



Gulvareal:	≈ 4,78 m ²	Veggens bruttoarea...	≈ 25,71 m ²
Omkrets:	≈ 9,52 m	Volum:	≈ 12,91 m ³



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Skadeområdets dimensjoner (m) etter rom

Bad 2. etg	L (3,32m)	B (1,44m)	H (2,7m)	4,78m ²	Gulv: 4,78 m ²	Vegg: 25,71 m ²	Tak: 4,78 m ²	Øvrig informasjon
------------	-----------	-----------	----------	--------------------	---------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------

Årsak til skade

Type skade

- ☐ Konstruksjon ☒ Vann ☐ Drenering ☒ Byggefeil
☐ Brann/ Lyd ☐ Natur ☐ Øvrige:

Installasjon

Baderom/ våtrom fra 2002, er ikke riktig utført.
Det mangler tettesjikt på vegg og gulv.

Kilde

Byggforsk 541.805 Del 1
Teknisk forskrift 1997, §8-37, pkt.3
PBL §13-20
Byggforsk 552.301
TEK 97 § 9-3

Årsak

Inspeksjon har avdekket manglende tettesjikt i gulv og vegg.

Bilde viser bad før riving

Feil oppbygging av badet har, er årsak til nedfuktet konstruksjon i gulv og vegger.



Regressopplysninger



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Skadeomfang

BAD 2. ETG:

Samtlige vegger + gulv er nedfuktet gjennom hele konstruksjonen, som følge av manglende tettesjikt.

VENTILASJON LEILIGHET:

Reparasjonsbehov

BAD 2. ETG:

Samtlige vegger må saneres for uttørking av konstruksjon.

På yttervegger fjernes fliser med platekledning og lekter.

Innervegg mot gang, rives i sin helhet, grunnet for svak oppbygging av vegg (Med lekter)

Fliselagt betonggulv meisles opp og fjernes.

Konstruksjon tørkes ut.

Deler av konstruksjon som er rotten byttes/ repareres.

Samtlige berørte områder desinfiseres med sopp og algedrepende middel.

Badet bygges opp igjen etter dagens krav, til samme utseende som opprinnelig.

KJELLERLEILIGHET:

Påforingsvegger mot yttervegger, må rives.

Vindtetting må monteres.

Radonsperre fra grunn, må forsegles mot vindsperre, for å hindre at luft/ avgasser fra grunnen, strømmer inn i leiligheten.

Tilstrekkelig isolasjon monteres og påforingsveggene kompletteres tilbake til lignende still og utseende, som opprinnelig.

Ventilasjonsanlegg monteres for forsvarlig utskifting av forurenset inneluft.

Spesielle betingelser:

Igangsatte arbeider

BAD 2. ETG:

Bad er revet.

KJELLERLEILIGHET:

Ingen påbegynt arbeid.

Beboelighet

BAD 2. ETG:

Boligen er ikke beboelig under reparasjons-tiden, da det bare er 1 stk bad i boligen.

Reparasjonstid vedrørende bad, er beregnet til: 35 kalenderdager.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet er ikke beboelig under reparasjonstiden.

Reparasjonstid vedrørende kjellerleilighet er beregnet til 35 kalenderdager



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 30000,-
Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 22000,-

Annen info:

REPARASJONS-KOSTNAD

Kostnads-kalkyle: 615 250,00- inkl.mva

Annen info: Kalkyle knyttet til utbedring, ligger som vedlegg til Takstrapport (V1)

Konklusjon

BAD 2.ETG:

Bad 2. etasje er skadet som følge av byggefeil.

Badet ble pusset opp i 2002. Og gjeldende byggeregler fra oppussingsåret er TEK97, samt byggforsk med byggedetalj fra år 2000.

Ved befaring er det ikke funnet tilstrekkelig tettesjikt i vegger og gulv.

Dette har ført til at bakenforliggende konstruksjonsmateriale har blitt jevnlig utsatt for nedfukting siden år 2002. Resultatet av byggefeilen er nedfuktet materiale, med delvis mugg og soppangrep i bakenforliggende konstruksjoner.

Yttervegger som er av laftet tømmer, er delvis skadet av fukt. Men byggets alder tilsier at det må forventes noe forringelse av konstruksjonen.

Yttervegger anbefales derfor å desinfisere for å fjerne mugg og andre eventuelt levende organismer, før gjenoppbygging av konstruksjonen med lekter, platekledning, tettesjikt og fliser.

Innervegg mot gang, er av feil utførelse, både vedrørende manglende tettesjikt, samt underdimensjonerte stendere (Lekter 48x48)

Innervegg mot gang rives derfor i sin helhet, og bygges opp igjen med 98mm stender, isolasjon, plate, tettesjikt og fliser mot bad. Samt platekledning sparklet og malt mot gang.

Gulv meisles opp. Nedfuktet stubbloftsleire, med bordgulv rives.

Gulvkonstruksjon tørkes ut.

Skadet bjelke saneres, samt desinfisering av konstruksjonsdeler som har vært utsatt for fukt.

Gulv bygges opp igjen med isolasjon, platformgulv, tettesjikt og flis.

Dør til bad mangler luftepalte, som hindrer tilluft for uttørring via ventilasjon.

Det monteres derfor ny dør, med luftespalte, for å sikre tilstrekkelig utlufting av badet.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet mangler ventilasjon.

Det er montert ventilasjon fra kjøkken og bad.

Det er ingen ventiler for tilluft til leiligheten. Dette resulterer i at avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator ikke fungerer, og leiligheten mangler dermed ventilasjon.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Kjellerleiligheten er ikke forskriftsmessig tett mot yttervegger/ grunn.

Når ventilasjon fra bad eller kjøkken aktiveres, dras luft inn gjennom tilfylte vegger, samt fra pusset gråsteinsmur og grunnen.

Stank av skadedyr-ekskremer/ kadaver av skadedyr, er ekstrem ved bruk av ventilasjon. Men kjennes også i svak grad, selv uten bruk av ventilasjon.

Kjellerleiligheten kondenserer mye. Men dette er trolig mangel på ventilasjon.

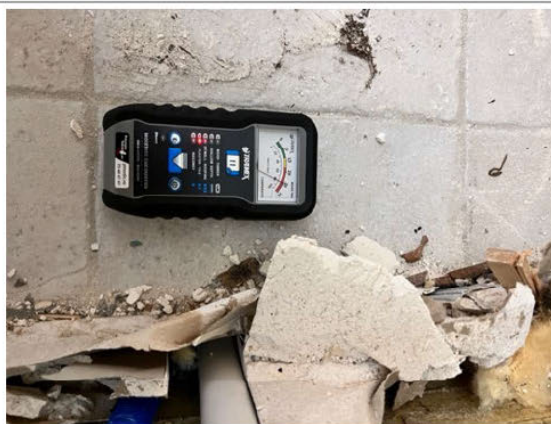
Yttervegger mot det fri, har feil oppbygging, ifht gjeldende forskrift i 2010. Ytterveggene mot det fri, har tilnærmet ingen isolasjon (3-5 cm), samt manglende vindtetting. Radontetting mot grunn er heller ikke tilstrekkelig utført, og resulterer i dårlig/ skadelig inneluft i leiligheten.

Kjellerleiligheten må utbedres ved at samtlige påforingsvegger rives. Vindog radonsperre kompletteres. Tilstrekkelig isolasjon monteres, diffusjonstetting, samt platekledning monteres og listes.

Ihht Mycotem er det oppdaget unormal forekomst av muggsoppsporer.

Bilder av stedet

Viser fuktig
gulvkonstruksjon bad



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



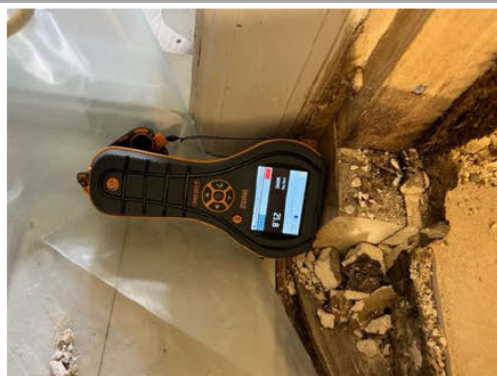
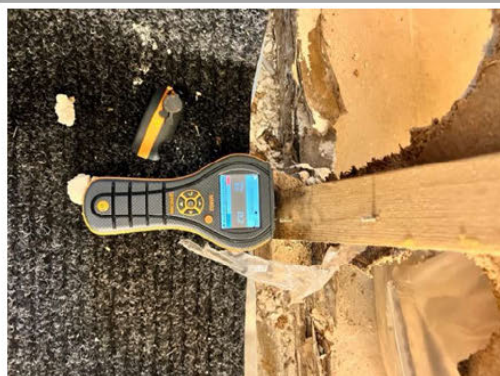
Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Bilde 1 viser fuktig yttervegg av laft, etter at fliser er revet.



Bilde 2 viser fuktig innervegg mot gang, etter at fliser er revet.

Stendervegg målt fra gang.
 Viser høy fuktinnhold, påvirket fra bad.
 Mugg er også synlig.



Sponplatevegg mot gang.
 Målt til høyt fuktinnhold.
 Nedfuktet vegg, som følge av manglende tettesjikt.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT

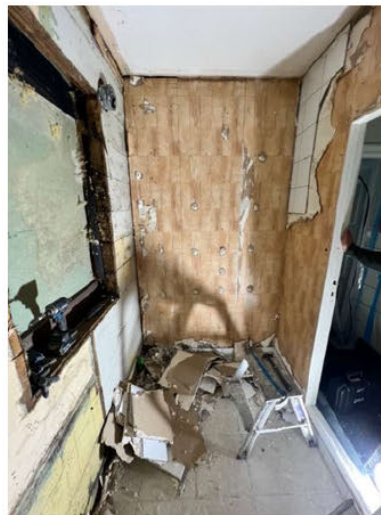


Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

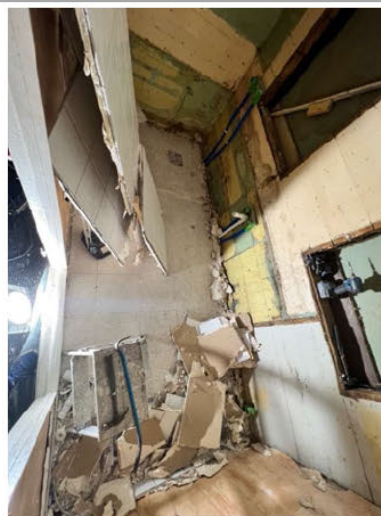


Bilder viser påbegynt rivning.

Gammel våtromstapet, trolig tiltenkt som tettesjikt. (Ikke funksjonelt)



Bilder viser rivningsarbeid.
Nedre del av laftet yttervegg er
nedfuktet og muggen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



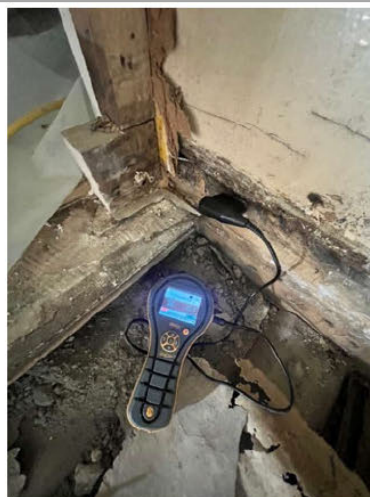
Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Bad mangler tilluft spalte i dør.



Bilde 1 viser fukt i laftet vegg.

Bilde 2 viser soppangrepet gulvbjelke.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Påforingsvegger mot det fri, mangler isolasjon.

Ventilasjon fra kjøkken og bad, kan ikke benyttes, pga. Drar forurenset luft fra grunn og tilfylte masser.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Borgar Bernhardsen
takst@byggmesterbb.no
Byggmester Borgar Bernhardsen

Borgar Bernhardsen



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

KALKYLE / TILBUD

Byggmester Borgar Bernhardsen AS
Foretaksregisteret NO 997 088 972 MVA
Skuggen 17
5379 STEINSLAND
Tlf 928 38 600

Kunder

Lyngneset 3
5302 Strusshamn

takst@byggmesterbb.no

Deres ref

Kontonr

Dato 16.10.2023

Prosjekt: Fuktskadet bad i 2. etg/ Div byggefeil i Kjellerleilighet

Tilbudet gjelder til: **16.11.2023**

Beskrivelse:

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Demontere vvs installasjoner i bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere vvs installasjoner i bad	1	rs	15 000,00		15 000,00
	Demontere el installasjoner i bad	1	rs	16 500,00		16 500,00
	Remontere el installasjoner i bad	1	stk	21 000,00		21 000,00
	Rive gips og plateledning i bad	26	m2	433,00		11 258,00
	Rive lettvegg mellom bad og gang	9	m2	284,00		2 556,00
	Rive flislagt betonggulv	5	m2	2 500,00		12 500,00
	Riving av nedfuktet stubbloftleiere med stubbloftplank	5	m2	750,00		3 750,00
	Uttørring av nedfuktet område	1	stk	2 500,00		2 500,00
	Sanering av råttent gulvbjelke	1	stk	3 500,00		3 500,00
	Desinfisering av infisert område	1	stk	4 500,00		4 500,00
	Montering av 200mm isolasjon i bjelkelag	5	m2	430,00		2 150,00
	Montering av spikerslag for platformgulv	5	m2	540,00		2 700,00
	Montering av platformgulv	5	m2	1 200,00		6 000,00
	Montering av 98 mm lettvegg mellom bad og gang	9	m2	320,00		2 880,00
	Utlekking av laftet yttervegger	17	m2	290,00		4 930,00
	Isoleering av utlekket yttervegger 5 cm	17	m2	152,00		2 584,00
	Plating av baderomsvegger (Tetti/ Litex)	26	m2	615,00		15 990,00
	Bytte sluk i dusj	1	stk	2 600,00		2 600,00
	Støpe gulv 5 cm m/ armering	5	m2	2 800,00		14 000,00
	Montere tettesjikt vegger og gulv, m/ mansjetter	31	m2	380,00		11 780,00
	Flislegge, fuge og silikonere gulv og vegger	31	m2	1 350,00		41 850,00
	Montere ny dusjvegg	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Plate lettvegg mot gang	9	m2	333,00		2 997,00
	Sparkle og male lettvegg mot gang	9	m2	550,00		4 950,00
	Rive dør til bad	1	stk	400,00		400,00
	Montere ny dør til bad m/ luftespalte	1	stk	9 000,00		9 000,00
	Liste tak i bad	10	m	180,00		1 800,00
	Liste dør til bad begge sider	2	stk	850,00		1 700,00

Beløp overført fra Side 2 247 825,00

Eks MVA	kr 492 200,00	25% MVA: kr 123 050,00	Inkl MVA:	kr 615 250,00

Vi håper tilbudet er av interesse.

Kund

Dato

16.10.2023

Prosjekt: Fuktskadet bad i 2. etg/ Div byggefeil i Kjellerleilighet

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Deponering av byggningsavfall	1	stk	5 000,00		5 000,00
	Byggrengjøring	1	stk	7 500,00		7 500,00
	Demontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	16 000,00		16 000,00
	Rive påforingsvegger	59	m2	580,00		34 220,00
	Montere påforingsvegg m lufttetting mot alle yttervegger	59	m2	868,00		51 212,00
	Montere 150 mm isolasjon i alle påforingsvegger	59	m2	256,00		15 104,00
	Montere diffusjonssperre på vegger mot det fri	59	m2	157,00		9 263,00
	Montere platekledning (Ferdig mdf plater) på påforingsvegger	59	m2	582,00		34 338,00
	Montere gulvlist	28	m	223,00		6 244,00
	Montere taklist	28	m	223,00		6 244,00
	Rive/ Montere nye tilsetninger til vindu dør i yttervegger	5	stk	1 850,00		9 250,00
	Montere karmlist (Dører/ vinduer)	7	stk	850,00		5 950,00
	Montere ventiler for tilluft til leiligheten	2	stk	4 000,00		8 000,00
	Deponering av byggningsavfall	1	stk	7 500,00		7 500,00
	Rigg/ drift	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Byggrengjøring	1	stk	9 000,00		9 000,00



Takstrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	If
Kunde / Forsikringstaker	
Forsikringstype	Eierskifte
Forsikringsform	
Egenandel	
Skadestedets adresse	Lyngneset 3 5302 Strusshamn
GNR/BNR	11/ 59
Kontaktperson	
Skadedato	27.09.2023
Besiktigelsesdato	24.10.2023



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Borgar Bernhardsen	Takstmann	92838600	takst@byggmesterbb.no
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
	m²	Bygningsår	
Enebolig	156	1918	



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Øvrig informasjon om objektet

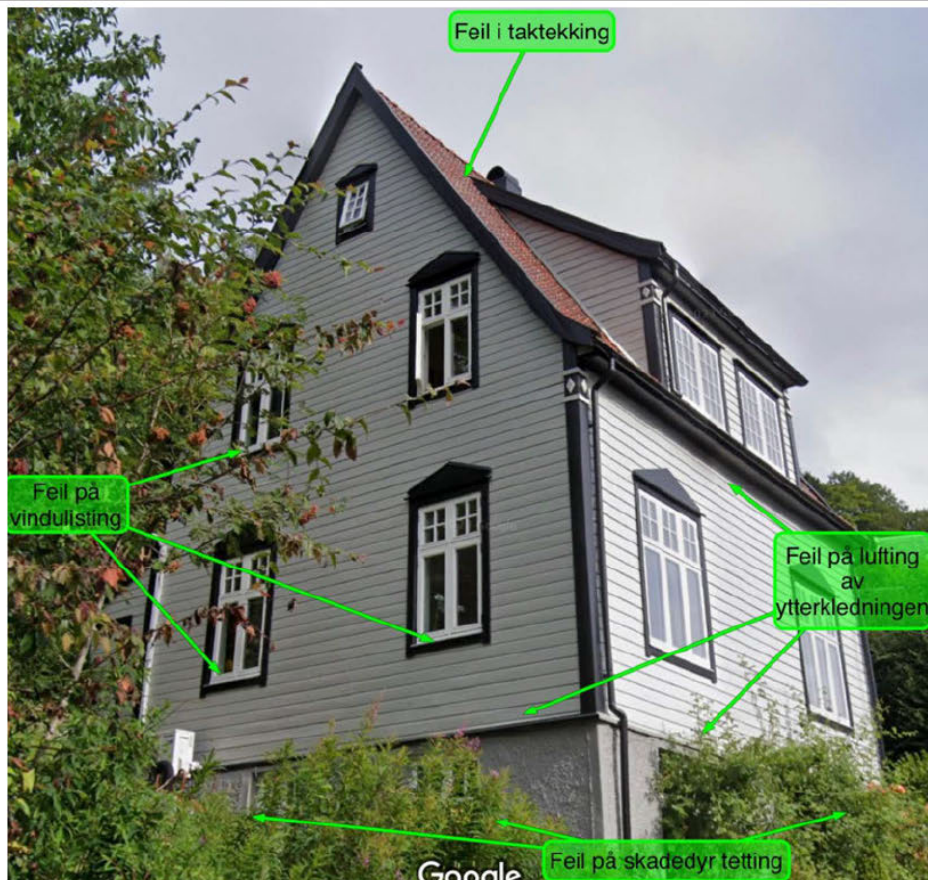
Boligen bære preg av ufaglært utførelse i nærmest all utbedring/ oppgraderingsarbeid som har vært utført di siste årene.

Beskrivelse av skadet løsøre

Objekt

Verdi

Fasade sør/ øst



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Skadeområdets dimensjoner (m) etter rom

								Øvrig informasjon
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

Arsak til skade

Type skade

- ☐ Konstruksjon ☒ Vann ☐ Drenering ☒ Byggefeil
☐ Brann/ Lyd ☐ Natur ☐ Øvrige:

Installasjon

Baderom/ våtrom fra 2002, er ikke riktig utført.
Det mangler tettesjikt på vegg og gulv.

Bad kjeller pusset opp i 2010.

Sprekker/ hull i grunnmur.

Takopplett over bad 2. etg.

Skadedyr

Feil på kledning yttervegger

Kilde

Byggforsk 541.805 Del 1
Teknisk forskrift 1997, §8-37, pkt.3
PBL §13-20
Byggforsk 552.301
TEK 97 § 9-3

Byggforsk 542.003

Byggforsk 523.255

Byggforsk 553.117

Årsak

Inspeksjon har avdekket store byggefeil og mangler ved boligen

Bilde viser bad før riving

Feil oppbygging av badet har, er årsak til nedfuktet konstruksjon i gulv og vegger.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Regressopplysninger

Skadeomfang

- BAD 2. etg.
- KJELLERLEILIGHET
- ELEKTRO
- VVS RØRINSTALLASJON
- SÅLEBENK
- SØRVEGG
- VESTVEGG
- KLEDNING TAKOPPLETT
- NYTT TAK OVER BAD
- HOVEDTAK
- ØVRIGE YTTERVEGGER
- GRUNNMUR
- SKADEDYR



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Reparasjonsbehov

BAD 2. ETG:

Samtlige vegger må saneres for uttørking av konstruksjon.
På yttervegger fjernes fliser med platekledning og lekter.
Innervegg mot gang, rives i sin helhet, grunnet for svak oppbygging av vegg (Med lekter)
Fliselagt betonggulv meisles opp og fjernes.
Konstruksjon tørkes ut.
Deler av konstruksjon som er rotten byttes/ repareres.
Samtlige berørte områder desinfiseres med sopp og algedrepende middel.
Badet bygges opp igjen etter dagens krav, til samme utseende som oprinnelig.

KJELLERLEILIGHET:

Påforingsvegger mot yttervegger, må rives.
Vindtetting må monteres.
Radonsperre fra grunn, må forsegles mot vindspærre, for å hindre at luft/ avgasser fra grunnen, strømmer inn i leiligheten.
Tilstrekkelig isolasjon monteres og påforingsveggene kompletteres tilbake til lignende stil og utseende, som oprinnelig.
Ventilasjonsanlegg monteres for forsvarlig utskifting av forurenset inneluft.
Bad rives i sin helhet, for tilkomst til sanering av rotte bol med ekskrementer, samt for å utbedre feil oppbygging av yttervegg i bad, mot tilfyllt side.
Himling i leilighet rives og saneres for rotte bol med ekskrementer, samt bygges opp igjen.

ELEKTRO:

Det elektriske anlegget blir kontrollert av elektroinspektør, og vil ha egen tilhørende rapport for utbedringstiltak og kostnad.

VVS RØRINSTALLASJON:

Vvs anlegget i kjellerleilighet må byttes ut i sin helhet.

SÅLEBENK:

Sålebank på vindu i grunnmur sørvegg må utbedrest til riktig %fall.

SØRVEGG:

Sørvegg er feil oppbygget, og må byttes kledning/ belisting, samt bytte festemateriell som er av feil kvalitet.

VESTVEGG:

Vestvegg er ikke byttet kledning på, slik det er oppgitt i salgsdokumentasjon at den skulle vært.
Vestveggen må rives kledning på/ lektes ut/ etterisoleres, samt montere ny kledning.

KLEDNING TAKOPPLETT:

Kledning på takopplett er beskrevet i salgsdokumentasjon som byttet.
Dette er ikke tilfelle. Sidekledning av takopplett er ikke byttet, og må byttes.

NYTT TAK OVER BAD:

Tak over bad er i salgsdokumentasjon oppgitt som ny.
Det stemmer bare delvis.
Tak over bad må settes i den stand, som er oppgitt i salgsdokumentasjonen.

HOVEDTAK:

Hoved taket har feil oppbygging.
Vannnivå fører til at vann trenger inn i konstruksjonen.



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Taket må kompletteres med tett undertak.

ØVRIGE YTTERVEGGER:

Yttervegger mangler lufting.

Samtlige yttervegger må utbedres med luftespalte i bunn og i topp av bygningskroppen.

GRUNNMUR:

Grunnmur er i salgsdokumentasjon oppgitt til å være *pusset og malt, samt tett*.

Grunnmur har store hull og sprekker på samtlige sider.

Mur må tettes/ pusses og males.

SKADEDYR:

Boligen har betydelig mengde rotte og mus invasjon.

Boligen må saneres for skadedyr, samt ekskrementer fra disse.

Spesielle betingelser:

Igangsatte arbeider

BAD 2. ETG:

Bad er revet.

KJELLERLEILIGHET:

Ingen påbegynt arbeid.

Beboelighet

BAD 2. ETG:

Boligen er ikke beboelig under reparasjons-tiden, da det bare er 1 stk bad i boligen.

Reparasjonstid vedrørende bad, er beregnet til: 35 kalenderdager.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet er ikke beboelig under reparasjonstiden.

Reparasjonstid vedrørende kjellerleilighet er beregnet til 65 kalenderdager

Tap av husleieinntekter hoveddel / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 30000,-

Tap av husleieinntekter leilighet / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 11000,-

Annen info:

REPARASJONS-KOSTNAD

Kostnads-kalkyle: 2 008 556,25- inkl.mva

Annen info: Kalkyle knyttet til utbedring, ligger som vedlegg til Takstrapport (V1)



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Konklusjon

BAD 2.ETG:

Bad 2. etasje er skadet som følge av byggefeil.

Badet ble pusset opp i 2002. Og gjeldende byggeregler fra oppussingsåret er TEK97, samt byggforsk med byggedetalj fra år 2000.

Ved befaring er det ikke funnet tilstrekkelig tettesjikt i vegger og gulv.

Dette har ført til at bakenforliggende konstruksjonsmateriale har blitt jevnlig utsatt for nedfukting siden år 2002. Resultatet av byggefeilen er nedfuktet materiale, med delvis mugg og soppangrep i bakenforliggende konstruksjoner.

Yttervegger som er av laftet tømmer, er delvis skadet av fukt. Men byggets alder tilsier at det må forventes noe forringelse av konstruksjonen.

Yttervegger anbefales derfor å desinfisere for å fjerne mugg og andre eventuelt levende organismer, før gjenoppbygging av konstruksjonen med lekter, platekledning, tettesjikt og fliser.

Innervegg mot gang, er av feil utførelse, både vedrørende manglende tettesjikt, samt underdimensjonerte stendere (Lekter 48x48)

Innervegg mot gang rives derfor i sin helhet, og bygges opp igjen med 98mm stender, isolasjon, plate, tettesjikt og fliser mot bad. Samt platekledning sparklet og malt mot gang.

Gulv meisles opp. Nedfuktet stubbloftsleire, med bordgulv rives.

Gulvkonstruksjon tørkes ut.

Skadet bjelke saneres, samt desinfisering av konstruksjonsdeler som har vært utsatt for fukt.

Gulv bygges opp igjen med isolasjon, platformgulv, tettesjikt og flis.

Dør til bad mangler luftepalte, som hindrer tilluft for uttørring via ventilasjon.

Det monteres derfor ny dør, med luftespalte, for å sikre tilstrekkelig utlufting av badet.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet mangler ventilasjon.

Det er montert ventilasjon fra kjøkken og bad.

Det er ingen ventiler for tilluft til leiligheten. Dette resulterer i at avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator ikke fungerer, og leiligheten mangler dermed ventilasjon.

Kjellerleiligheten er ikke forskriftsmessig tett mot yttervegger/ grunn.

Når ventilasjon fra bad eller kjøkken aktiveres, dras luft inn gjennom tilfylte vegger, samt fra pusset gråsteinsmur og grunnen.

Stank av skadedyr-ekskremitter/ kadaver av skadedyr, er ekstrem ved bruk av ventilasjon. Men kjennes også i svak grad, selv uten bruk av ventilasjon.

Kjellerleiligheten kondenserer mye. Men dette er trolig mangel på ventilasjon.

Yttervegger mot det fri, har feil oppbygging, ifht gjeldende forskrift i 2010. Ytterveggene mot det fri, har tilnærmet ingen isolasjon (3-5 cm), samt manglende vindtetting. Radontetting mot grunn er heller ikke tilstrekkelig utført, og resulterer i dårlig/ skadelig inneluft i leiligheten.

Kjellerleiligheten må utbedres ved at samtlige påforingsvegger rives. Vind og radonsperre kompletteres. Tilstrekkelig isolasjon monteres, diffusjonstetting, samt platekledning monteres og listes.

Ihht Mycotem er det oppdaget unormal forekomst av muggsoppspor.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



ELEKTRO:

Det mangler tilgang til sikringsskap, som er montert bak trapp.
Elektro inspektør er rekvirert for gjennomgang av det elektriske anlegget.
Egen rapport fra elektroselskapet, vil bli ettersendt innen ca 1 uke.

VVS/ RØRINSTALLASJON:

Rørinstallasjon, som er utført i 2002, har store feil og mangler.
Vannskap hvor fordelerstokken er montert, har pågående vannlekkasje fra vannrør.
Selve vannskapet er rustet og eiret hull i bunn. Utilstrekkelig utført rørleggerarbeid i vannskap, er forsøkt reparert med silicon, for å tette rør mot skapskrog.
Ved inspeksjon bak platekledning i nærheten av vannskapet, er det avdekket feil i utførelse på «rør i rør» systemet. Her er ytter-rørene skjøtet skjult i vegg, og forsøkt tettet med elektriker tape.

Konklusjon:

Hele «rør i rør» systemet må skiftes i kjellerleiligheten, for å oppnå tilstrekkelig kvalitet etter gjeldende forskriftskrav.

SÅLEBENK:

Sålebank i grunnmur på sørside har for liten helning, og fører til vanninntrenging i konstruksjonen.
Sålebenket har en helning på 7 grader. Dette er ca halvparten av minimumskravet.

Konklusjon:

Sålebenker under vinduer i betongvegg, må utbedres til fall på minimum 1:5

SØRVEGG:

Ihht tilstandsrapporten, er yttervegger gitt TGI.

Ihht egenerklæringen fra selger, er det opplyst at kledning sørvegg er skiftet i 2007 med utforing, isolering, vindspærre og ny kledning.

Veggen har alvorlig byggefeil, ved at det blant annet mangler luftespalte, for utlufting av mellomsjiktet. Dette fører til opphoping av fuktig luft, som igjen fører til råteskade på kledning og konstruksjon.

Vannstokken som er montert i bunn av kledningen, er tettet med byggskum mot grunnmur.

Vindu belisting på sørveggen har store feil som fører til vanninntrenging i konstruksjonen, samt råteskade over tid.

Musetettingen som er utført på veggen i 2007, har ingen effekt, da den er montert feil.

Festemateriell er av feil kvalitet, som fører til at skruer/ spiker rustet.

Konklusjon:

Kledning med belisting på sørveggen må rives i sin helhet.

Musetetting må monteres korrekt, for å hindre skadedyr.

Luftespalte i bunn og i topp av kledningen må etableres, ved oppbygging av ny kledning.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Belisting må utføres korrekt rundt vinduer, samt hjørnelisting.
Bakenforliggende festemateriell, som ruster, grunnet feil bruksområde, må byttes ut til festemateriell for utendørs bruk.

VESTVEGG:

Kledning med utforing, isolering og vindtetting på vestvegg, er oppgitt i egenerklæring fra selger å være byttet i 2007.

Vestvegg har ikke blitt byttet kledning, isolasjon utforing og vindsperre på.

Konklusjon:

Vestvegg må rives gammel kledning, samt bygges opp etter standard beskrevet i egenerklæring fra selger.

KLEDNING TAKOPPLETT:

I egenerklæring fra selger, samt i tilstandsrapporten er det oppgitt at tak over bad ble lagt på nytt, og at sidekledning ble byttet.

Sidekledning på takopplettet er ikke byttet.

Konklusjon:

Sidekledning må rives, og erstattes med ny kledning, samt belisting.

NYTT TAK OVER BAD:

I egenerklæring fra selger, er det beskrevet at *taket over bad ble lagt på nytt med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet.*

I tilstandsrapport er det beskrevet: *Taket over bad ble lagt nytt, med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet (Utført av Byggmester Morten Hatlem i 2015)*

Taket kan ikke nevnes å ha ny konstruksjon.

Bare deler av konstruksjonen er ny, mens mesteparten er gammel soppangrepet/ rotten material.

Taksperrer er bare stedvis byttet.

Taket har i tillegg feil oppbygging, da det mangler utlufting av taket, enten i form av luftespalte, eller ventiler i kaldtloft.

Konklusjon:

Tak må rives og bygges opp på nytt, etter gjeldende forskriftskrav.

HOVEDTAK:

I tilstandsrapporten er det gitt TG2 på taktekingen.

Taktekingen burde hatt TG3, da undertaket ikke holder tett for vanndriv.

Undertaket består av bordkledning, uten vannavvisende tettesjikt.

Ved vind og regn, driver vann inn under taksteinen, og videre inn i boligen.

Konklusjon:

Taket må utbedres i sin helhet.

Takstein må demonteres, og lekter og sløyfer rives.



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Det må monteres pustende undertak av f.eks Majcoat, før nye sløyfer og lekter monteres, samt takstein remonteres/ eventuelt byttes.

ØVRIGE YTTERVEGGER:

Yttervegger er i tilstandsrapporten oppgitt til TG1.

Samtlige yttervegger mangler luftespalte for utlufting av mellomsjiktet.

Vannstokken er montert tett mot kledning, samt tett mot grunnmur.

Det mangler i tillegg utluftingsmulighet i topp av vegg.

Dette fører til opphoping av fuktig luft i mellomsjiktet, som igjen fører til mugg og soppdannelse på kledning og konstruksjon.

Konklusjon:

Det må monteres luftespalte med skadedyrstetting rundt hele bygget. Både i bunn av trekledning, samt i topp av trekledningen.

GRUNNMUR:

I følge tilstandsrapport, har grunnmur fått TG2.

Tilstandsrapporten pkt Tomteforhold: *Grunnmur i betong/ sparestein. Utvendig pusset og malt.*

I egenerklæring fra selger er det oppgitt i pkt 9: *Jeg kjenner ikke til setningsskader eller sprekker i mur.*

Grunnmuren har store sprekker og hull, som følge av manglende puss.

Her er åpen passasje for skadedyr rundt hele bygget.

Konklusjon:

Grunnmur må tettes med puss i alle sprekker og hull, for å hindre skadedyr i å komme inn i boligen.

Grunnmuren må etter pussing, overmales.

SKADEDYR:

I egenerklæringen er det beskrevet i pkt. 9: *Det har gjennom 16 år vært noen få tilfeller av mus/ rotte i lukket gulv mellom kjeller og 1. etasje. Det er montert sperrer rundt hele huset og muren ble gjennomgått og tettet.*

Anticimex har på befaring med rapport av 23.10.2023 avdekket at det er sporadisk aktivitet av rotter i konstruksjonen.

Konklusjon:

Grunnmur må fristilles for å tettes mot skadedyr.



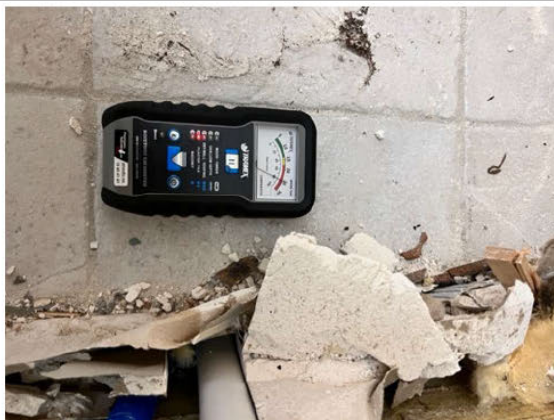
Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Bilder av stedet

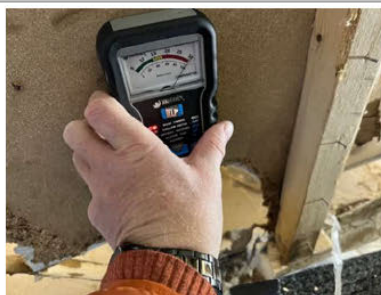
Viser fuktig
 gulvkonstruksjon bad



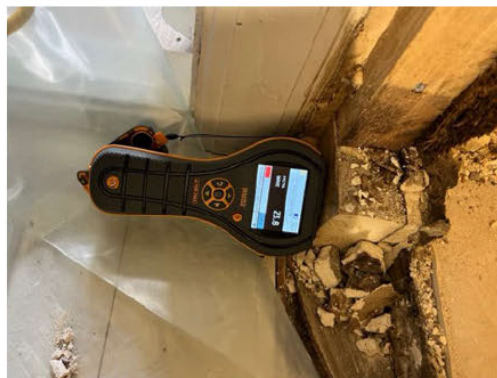
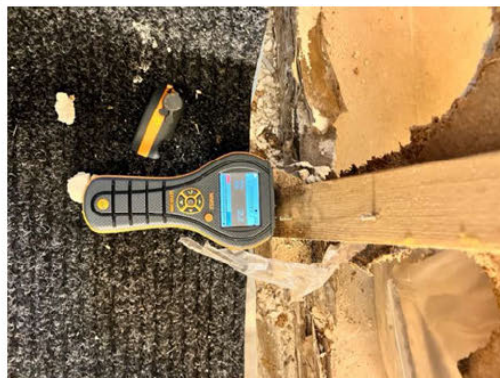
Bilde 1 viser fuktig
 yttervegg av laft, etter at
 fliser er revet.



Bilde 2 viser fuktig
 innervegg mot gang,
 etter at fliser er revet.



Stendervegg
 målt fra
 gang.
 Viser høy
 fuktinnhold,
 påvirket fra
 bad.
 Mugg er
 også synlig.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Sponplatevegg mot gang.
 Målt til høyt fuktnnhold.

Nedfuktet vegg, som følge av manglende tettesjikt.



Bilder viser påbegynt rivning.

Gammel våtromstapet, trolig tiltenkt som tettesjikt. (Ikke funksjonelt)



Fagkunnskap gir trygghet

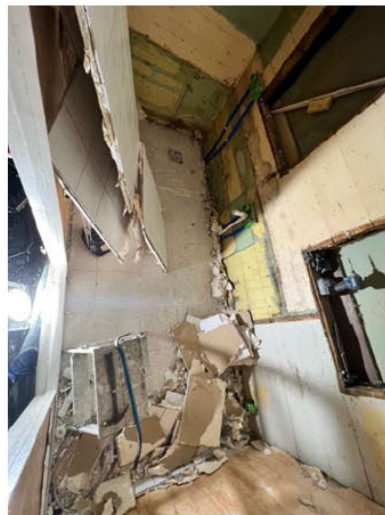
BMTF
 CERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Bilder viser rivningsarbeid.
Nedre del av laftet yttervegg er
nedfuktet og muggen.



Bad mangler tilluft spalte i dør.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Bilde 1 viser fukt i laftet vegg.

Bilde 2 viser soppangrepet gulvbjelke.



Påforingsvegger mot det fri, mangler isolasjon.

Ventilasjon fra kjøkken og bad, kan ikke benyttes, pga. Drar forurenset luft fra grunn og tilfylte masser.



Yttervegger med manglende isolasjon



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT

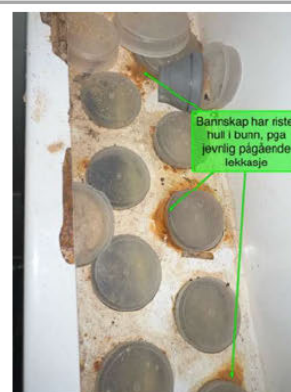
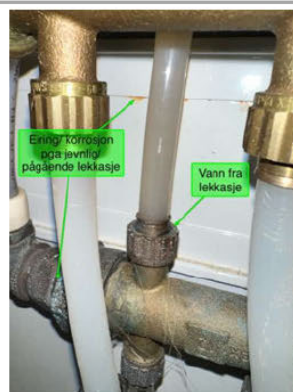


Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Mangler tilgang til sikringskap.
Sikringskap er plassert slik at tilkomst kan kun gjøres med stige.



Vannskap har pågående lekkasje, som har rustet hull i skrogbunn, og eirer koblinger



Rørlegger arbeid har store feil.
Vannskap er forsøkt reparert i bunn, ved hjelp av silikon.

Vannrør er skjøtet i skjult i vegg, med elektriker tape.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Sålebank er montert med feil helling.
 Helling på 7 grader er ikke tilstrekkelig, for å lede bort vann.
1:5 / 11,4 grader er minimum fall på sålebenker og beslag



Feil på musetetting i sørvegg.
 Her passerer skadedyr rett inn i konstruksjonen



Kledning på sider av takoplett skal ifølge
 salgsdokumentasjon være skiftet.
 Kledningen er ikke skiftet.
 Den er overmalt, med forsøkt skjult råteskade
 under hjørnekasser.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT

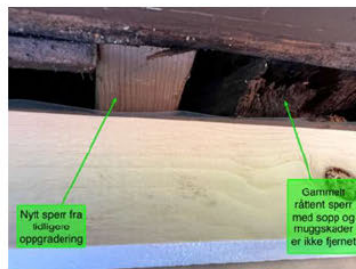


Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

I følge salgsdokumentasjonen skal yttertaket på takoplettet være nytt/ oppgradert.

Bilder viser gammel råttet konstruksjon, blandet med ny frisk material.

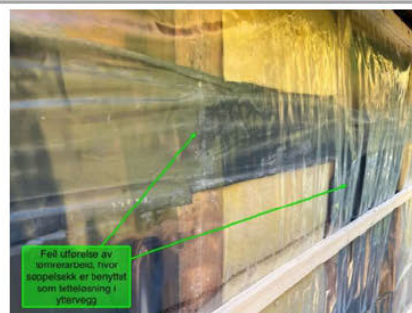
Feil på utførelse.



Yttervegg på takoplett bærer preg av manglende faglig kunnskap, av utførende håndverker.

Det er benyttet søppelsekker, som tettesjikt.

Feil på vindtetting og feil på isolering.



Taktekkingen på bygget har feil. Undertaket har ingen tettesjikt for vann.

Ved vanninntrenging under taksteinen, vil vann renne inn i boligen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Vannstokken rundt hele bygget er av nyere dato. Her er byggefeil, som fører til at konstruksjonen råtner. Luftepalte for utlufting av kledning, er fjernet/ tettet igjen.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Vinduer er ikke fagmessig montert. Feil på belasting, samt feil på beslag, fører til at vann ledes inn i konstruksjon.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Borgar Bernhardsen
takst@byggmesterbb.no
Byggmester Borgar Bernhardsen

Borgar Bernhardsen



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

TILBUD / KALKYLE

Byggmester Borgar Bernhardsen AS
Foretaksregisteret NO 997 088 972 MVA
Skuggen 17
5379 STEINSLAND
Tlf 928 38 600

Kundenr

[Redacted]
Lyngneset
5302 Strusshamn

takst@byggmesterbb.no

Deres ref:

Kontonr

Dato 27.10.2023

Prosjekt: Div byggefeil på hele boligen

Tilbudet gjelder til: **27.11.2023**

Beskrivelse av tilbudet:

Dette er en revidert kalkyle, da omfanget av bygningsskaden er betydelig større en første mandat opplyste om.

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Demontere vvs installasjoner i bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere vvs installasjoner i bad	1	rs	15 000,00		15 000,00
	Demontere el installasjoner i bad	1	rs	16 500,00		16 500,00
	Remontere el installasjoner i bad	1	stk	21 000,00		21 000,00
	Rive gips og plateledning i bad	26	m2	433,00		11 258,00
	Rive lettvegg mellom bad og gang	9	m2	284,00		2 556,00
	Rive flislagt betonggulv	5	m2	2 500,00		12 500,00
	Riving av nedfuktet stubblofteiere med stubbloftplank	5	m2	750,00		3 750,00
	Uttørring av nedfuktet område	1	stk	2 500,00		2 500,00
	Sanering av rått gulvbjelke	1	stk	3 500,00		3 500,00
	Desinfisering av infisert område	1	stk	4 500,00		4 500,00
	Montering av 200mm isolasjon i bjelkelag	5	m2	430,00		2 150,00
	Montering av spikerslag for platformgulv	5	m2	540,00		2 700,00
	Montering av platformgulv	5	m2	1 200,00		6 000,00
	Montering av 98 mm lettvegg mellom bad og gang	9	m2	320,00		2 880,00

Beløp overført fra ekstra sider i TILBUD / KALKYLE 1 488 051,00

Eks MVA	kr 1 606 845,00	25% MVA: kr 401 711,25	Å BETALE:	kr 2 008 556,25

Vi håper tilbudet er av interesse.

Kund

Dato

27.10.2023

Prosjekt: Div byggefeil på hele boligen

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Utlekking av laftet yttervegger	17	m2	290,00		4 930,00
	Isolering av utlektet yttervegger 5 cm	17	m2	152,00		2 584,00
	Plating av baderomsvegger (Tetti/ Litex)	26	m2	615,00		15 990,00
	Bytte sluk i dusj	1	stk	2 600,00		2 600,00
	Støpe gulv 5 cm m/ armering	5	m2	2 800,00		14 000,00
	Montere tettesjikt vegger og gulv, m/ mansjetter	31	m2	380,00		11 780,00
	Flislegge,fuge og siliconere gulv og vegger	31	m2	1 350,00		41 850,00
	Montere ny dusjvegg	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Plate lettvegg mot gang	9	m2	333,00		2 997,00
	Sparkle og male lettvegg mot gang	9	m2	550,00		4 950,00
	Rive dør til bad	1	stk	400,00		400,00
	Montere ny dør til bad m/ luftespalte	1	stk	9 000,00		9 000,00
	Liste tak i bad	10	m	180,00		1 800,00
	Liste dør til bad begge sider	2	stk	850,00		1 700,00
	Deponering av byggningsavfall innv sanering	1	stk	5 000,00		5 000,00
	Byggrengjøring hovedleilighet	1	stk	4 500,00		4 500,00
LEILIGHETEN						
	Demontere el installasjoner i hele leiligheten	1	rs	25 000,00		25 000,00
	Remontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	45 000,00		45 000,00
	Rive påforingsvegger,vegger, bad og himling	59	m2	890,00		52 510,00
	Mure igjenn alle åpninger i grunnmur fra innside og topp av mur	40	m2	1 000,00		40 000,00
	Montere innervegger	40	m2	600,00		24 000,00
	Montere påforingsvegg m lufttetting mot alle yttervegger	59	m2	868,00		51 212,00
	Montere 150 mm isolasjon i alle påforingsvegger	59	m2	256,00		15 104,00
	Montere diffusjonssperre på vegger mot det fri	59	m2	157,00		9 263,00
	Montere platekledning (mdf plater) på påforingsvegger og innervegg	99	m2	582,00		57 618,00
	Montere gulvlister	48	m	223,00		10 704,00
	Montere taklister	48	m	223,00		10 704,00
	Rive/ Montere nye tilsetninger til vindu dør i yttervegger	6	stk	1 850,00		11 100,00
	Montere karmplater (Dører/ vinduer)	9	stk	850,00		7 650,00
	Montere ventiler for tilluft til leiligheten	2	stk	4 000,00		8 000,00
	De/ remontere innerdører	2	stk	7 500,00		15 000,00
	De/ remontere baderomsinnredning	1	rs	15 000,00		15 000,00
	De/ remontere/ nymontere vvs installasjoner	1	pakk	75 000,00		75 000,00
	Sparkle og male himling	1	pakk	12 000,00		12 000,00
	Sanere leiligheten for skadedyr/ ekskrementer	1	pakk	23 000,00		23 000,00
	Gjennoppbygging av bad	4,2	m2	35 700,00		149 940,00
SÅLEBENK						
	Rive sålebank, montere ny sålebank med riktig fall og tekking	1	rs	7 500,00		7 500,00
SØRVEGG						
	Rive kledning og vindubelisting/ hjørnekasser	49	m2	150,00		7 350,00
	Bytte ut feil innfestnings materiell til galvanisert/ syrefast	1	rs	4 500,00		4 500,00
	Montere musetetting i bunn av vegg	7	m	150,00		1 050,00
	Montere ny kledning med luftespalte i bunn og topp	49	m2	590,00		28 910,00
	Montere nye beslag med belisting av vinduer	5	stk	4 500,00		22 500,00
	Montere nye hjørnekasser	2	stk	3 000,00		6 000,00
	Male sørvegg 2 strøk	49	m2	350,00		17 150,00
VESTVEGG						
	Rive gammel kledning/ listverk	32	m2	190,00		6 080,00
	Lekte ut vegg med 70mm isolasjon og asfaltplater/ lekt og ny kledning	32	m2	3 085,00		98 720,00
	Montere nye beslag med belisting av vinduer	2	stk	4 500,00		9 000,00
	Montere nye hjørnekasser	2	stk	3 000,00		6 000,00
	Male vestvegg 2 strøk	32	m2	350,00		11 200,00

SUM denne side 1 018 846,00

BELØP FRA EKSTRA SIDER OVERFØRES TIL EGEN LINJE PÅ TILBUD / KALKYLE SIDE 1 1 018 846,00

Kunde				Dato	27.10.2023		
Prosjekt:	Div byggeteill på nye boligen						
Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto	
KLEDNING TAKOPPLETT							
	Rive gammel kledning	6	m2	500,00		3 000,00	
	Monter ny kledning med luftespalte i bunn og topp	6	m2	3 000,00		18 000,00	
NYTT TAK OVER BAD							
	Demontere remontere stein	16	m2	1 375,00		22 000,00	
	Rive undertak papp og panel	16	m2	500,00		8 000,00	
	Rive råttent sperrekonstruksjon	16	m2	350,00		5 600,00	
	Montere nye sperr	16	m2	780,00		12 480,00	
	Montere nytt luftet undertak	16	m2	2 375,00		38 000,00	
HOVEDTAK							
	De/remontere takstein	60	m2	1 583,00		94 980,00	
	Rive lekter og sløyfer/ montere nye lekter og sløyfer	60	m2	895,00		53 700,00	
	Montere tett undertak	60	m2	250,00		15 000,00	
ØVRIGE YTTERVEGGER							
	Etablere luftespalte m/ musetetting i bunn av kledning	2	sider	8 800,00		17 600,00	
	Montere utluftingsmulighet m skadedyrtetting i topp av kledning	2	sider	9 800,00		19 600,00	
GRUNNMUR							
	Pusse igjen hull og sprekker i mur utvendig	30	pkt	240,00		7 200,00	
	Støpe igjenn sprekker og åpninger i mur innvendig mot kjeller	41	m2	745,00		30 545,00	
	Flikkmale utvendig reparert mur	1	rs	6 000,00		6 000,00	
Deponering av bygningsavfall							
	Byggrengjøring leilighet	2	stk	12 000,00		24 000,00	
	Stillas	1	stk	11 500,00		11 500,00	
	Rigg/ drift	1	pakke	17 000,00		17 000,00	
		1	stk	15 000,00		15 000,00	
Uforutsett post							
		1	pakke	50 000,00		50 000,00	

Beløp denne side 469 205,00

BELØP FRA EKSTRA SIDER OVERFØRES TIL EGEN LINJE PÅ TILBUD / KALKYLE SIDE 1 1 488 051,00



Takstrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	If
Kunde / Forsikringstaker	Andreas Alexander
Forsikringstype	Eierskifte
Forsikringsform	
Egenandel	
Skadestedets adresse	Lyngneset 3 5302 Strusshamn
GNR/BNR	11/ 59
Kontaktperson	Andreas Alexander
Skadedato	27.09.2023
Besiktigelsesdato	24.10.2023



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Borgar Bernhardsen	Takstmann	92838600	takst@byggmesterbb.no
Andreas Alexander	Eier	41297463	andreas.alexander@uib.no
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
	m²	Bygningsår	
Enebolig	156	1918	



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Øvrig informasjon om objektet

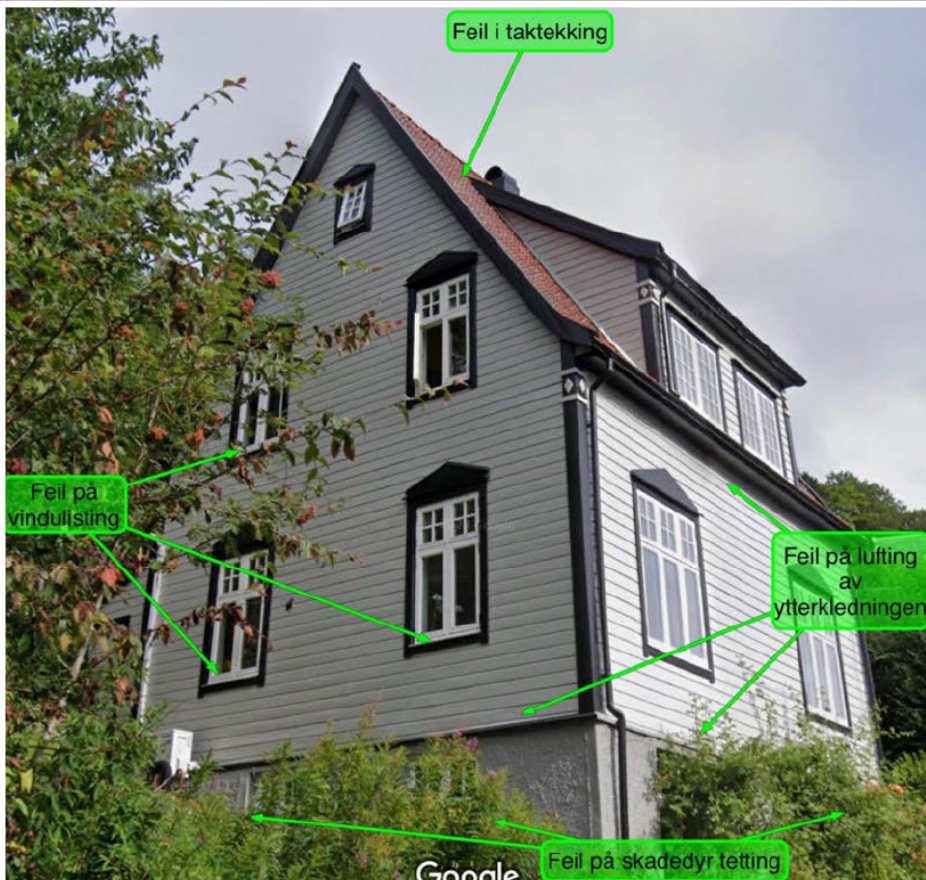
Boligen bære preg av ufaglært utførelse i nærmest all utbedring/ oppgraderingsarbeid som har vært utført di siste årene.

Beskrivelse av skadet løsøre

Objekt

Verdi

Fasade sør/ øst



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Skadeområdets dimensjoner (m) etter rom

							Øvrig informasjon
--	--	--	--	--	--	--	-------------------

Arsak til skade

Type skade	☐ Konstruksjon	☒ Vann	☐ Drenering	☒ Byggefeil
	☐ Brann/ Lyd	☐ Natur	☐ Øvrige:	

Installasjon

Baderom/ våtrom fra 2002, er ikke riktig utført.
Det mangler tettesjikt på vegg og gulv.

Bad kjeller pusset opp i 2010.

Sprekker/ hull i grunnmur.

Takopplett over bad 2. etg.

Skadedyr

Feil på kledning yttervegger

Kilde

Byggforsk 541.805 Del 1
Teknisk forskrift 1997, §8-37, pkt.3
PBL §13-20
Byggforsk 552.301
TEK 97 § 9-3

Byggforsk 542.003

Byggforsk 523.255

Byggforsk 553.117

Årsak

Inspeksjon har avdekket store byggefeil og mangler ved boligen

Bilde viser bad før riving

Feil oppbygging av badet har, er årsak til nedfuktet konstruksjon i gulv og vegger.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Regressopplysninger

Skadeomfang

- BAD 2. etg.
- KJELLERLEILIGHET
- ELEKTRO
- VVS RØRINSTALLASJON
- SÅLEBENK
- SØRVEGG
- VESTVEGG
- KLEDNING TAKOPPLETT
- NYTT TAK OVER BAD
- HOVEDTAK
- ØVRIGE YTTERVEGGER
- GRUNNMUR
- SKADEDYR



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Reparasjonsbehov

BAD 2. ETG:

Samtlige vegger må saneres for uttørking av konstruksjon.
På yttervegger fjernes fliser med platekledning og lekter.
Innervegg mot gang, rives i sin helhet, grunnet for svak oppbygging av vegg (Med lekter)
Fliselagt betonggulv meisles opp og fjernes.
Konstruksjon tørkes ut.
Deler av konstruksjon som er rotten byttes/ repareres.
Samtlige berørte områder desinfiseres med sopp og algedrepende middel.
Badet bygges opp igjen etter dagens krav, til samme utseende som oprinnelig.

KJELLERLEILIGHET:

Påforingsvegger mot yttervegger, må rives.
Vindtetting må monteres.
Radonsperre fra grunn, må forsegles mot vindspærre, for å hindre at luft/ avgasser fra grunnen, strømmer inn i leiligheten.
Tilstrekkelig isolasjon monteres og påforingsveggene kompletteres tilbake til lignende stil og utseende, som oprinnelig.
Ventilasjonsanlegg monteres for forsvarlig utskifting av forurenset inneluft.
Bad rives i sin helhet, for tilkomst til sanering av rotte bol med ekskrementer, samt for å utbedre feil oppbygging av yttervegg i bad, mot tilfyllt side.
Himling i leilighet rives og saneres for rotte bol med ekskrementer, samt bygges opp igjen.

ELEKTRO:

Det elektriske anlegget blir kontrollert av elektroinspektør, og vil ha egen tilhørende rapport for utbedringstiltak og kostnad.

VVS RØRINSTALLASJON:

Vvs anlegget i kjellerleilighet må byttes ut i sin helhet.

SÅLEBENK:

Sålebank på vindu i grunnmur sørvegg må utbedrest il riktig %fall.

SØRVEGG:

Sørvegg er feil oppbygget, og må byttes kledning/ belisting, samt bytte festemateriell som er av feil kvalitet.

VESTVEGG:

Vestvegg er ikke byttet kledning på, slik det er oppgitt i salgsdokumentasjon at den skulle vært.
Vestveggen må rives kledning på/ lektes ut/ etterisoleres, samt montere ny kledning.

KLEDNING TAKOPPLETT:

Kledning på takopplett er beskrevet i salgsdokumentasjon som byttet.
Dette er ikke tilfelle. Sidekledning av takopplett er ikke byttet, og må byttes.

NYTT TAK OVER BAD:

Tak over bad er i salgsdokumentasjon oppgitt som ny.
Det stemmer bare delvis.
Tak over bad må settes i den stand, som er oppgitt i salgsdokumentasjonen.

HOVEDTAK:

Hoved taket har feil oppbygging.
Vannnivå fører til at vann trenger inn i konstruksjonen.



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Taket må kompletteres med tett undertak.

ØVRIGE YTTERVEGGER:

Yttervegger mangler lufting.

Samtlige yttervegger må utbedres med luftespalte i bunn og i topp av bygningskroppen.

GRUNNMUR:

Grunnmur er i salgsdokumentasjon oppgitt til å være *pusset og malt, samt tett*.

Grunnmur har store hull og sprekker på samtlige sider.

Mur må tettes/ pusses og males.

SKADEDYR:

Boligen har betydelig mengde rotte og mus invasjon.

Boligen må saneres for skadedyr, samt ekskrementer fra disse.

Spesielle betingelser:

Igangsatte arbeider

BAD 2. ETG:

Bad er revet.

KJELLERLEILIGHET:

Ingen påbegynt arbeid.

Beboelighet

BAD 2. ETG:

Boligen er ikke beboelig under reparasjons-tiden, da det bare er 1 stk bad i boligen.

Reparasjonstid vedrørende bad, er beregnet til: 35 kalenderdager.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet er ikke beboelig under reparasjonstiden.

Reparasjonstid vedrørende kjellerleilighet er beregnet til 65 kalenderdager

Tap av husleieinntekter hoveddel / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 30000,-

Tap av husleieinntekter leilighet / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 11000,-

Annen info:

REPARASJONS-KOSTNAD

Kostnads-kalkyle: 2 008 556,25- inkl.mva

Annen info: Kalkyle knyttet til utbedring, ligger som vedlegg til Takstrapport (V1)



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Konklusjon

BAD 2.ETG:

Bad 2. etasje er skadet som følge av byggefeil.

Badet ble pusset opp i 2002. Og gjeldende byggeregler fra oppussingsåret er TEK97, samt byggforsk med byggedetalj fra år 2000.

Ved befaring er det ikke funnet tilstrekkelig tettesjikt i vegger og gulv.

Dette har ført til at bakenforliggende konstruksjonsmateriale har blitt jevnlig utsatt for nedfukting siden år 2002. Resultatet av byggefeilen er nedfuktet materiale, med delvis mugg og soppangrep i bakenforliggende konstruksjoner.

Yttervegger som er av laftet tømmer, er delvis skadet av fukt. Men byggets alder tilsier at det må forventes noe forringelse av konstruksjonen.

Yttervegger anbefales derfor å desinfisere for å fjerne mugg og andre eventuelt levende organismer, før gjenoppbygging av konstruksjonen med lekter, platekledning, tettesjikt og fliser.

Innervegg mot gang, er av feil utførelse, både vedrørende manglende tettesjikt, samt underdimensjonerte stendere (Lekter 48x48)

Innervegg mot gang rives derfor i sin helhet, og bygges opp igjen med 98mm stender, isolasjon, plate, tettesjikt og fliser mot bad. Samt platekledning sparklet og malt mot gang.

Gulv meisles opp. Nedfuktet stubbloftsleire, med bordgulv rives.

Gulvkonstruksjon tørkes ut.

Skadet bjelke saneres, samt desinfisering av konstruksjonsdeler som har vært utsatt for fukt.

Gulv bygges opp igjen med isolasjon, platformgulv, tettesjikt og flis.

Dør til bad mangler luftpalte, som hindrer tilluft for uttørring via ventilasjon.

Det monteres derfor ny dør, med luftespalte, for å sikre tilstrekkelig utlufting av badet.

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet mangler ventilasjon.

Det er montert ventilasjon fra kjøkken og bad.

Det er ingen ventiler for tilluft til leiligheten. Dette resulterer i at avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator ikke fungerer, og leiligheten mangler dermed ventilasjon.

Kjellerleiligheten er ikke forskriftsmessig tett mot yttervegger/ grunn.

Når ventilasjon fra bad eller kjøkken aktiveres, dras luft inn gjennom tilfylte vegger, samt fra pusset gråsteinsmur og grunnen.

Stank av skadedyr-ekskremer/ kadaver av skadedyr, er ekstrem ved bruk av ventilasjon. Men kjennes også i svak grad, selv uten bruk av ventilasjon.

Kjellerleiligheten kondenserer mye. Men dette er trolig mangel på ventilasjon.

Yttervegger mot det fri, har feil oppbygging, ifht gjeldende forskrift i 2010. Ytterveggene mot det fri, har tilnærmet ingen isolasjon (3-5 cm), samt manglende vindtetting. Radontetting mot grunn er heller ikke tilstrekkelig utført, og resulterer i dårlig/ skadelig inneluft i leiligheten.

Kjellerleiligheten må utbedres ved at samtlige påforingsvegger rives. Vind og radonsperre kompletteres.

Tilstrekkelig isolasjon monteres, diffusjonstetting, samt platekledning monteres og listes.

Ihht Mycotem er det oppdaget unormal forekomst av muggsoppsporer.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



ELEKTRO:

Det mangler tilgang til sikringsskap, som er montert bak trapp.
Elektro inspektør er rekvirert for gjennomgang av det elektriske anlegget.
Egen rapport fra elektroselskapet, vil bli ettersendt innen ca 1 uke.

VVS/ RØRINSTALLASJON:

Rørinstallasjon, som er utført i 2002, har store feil og mangler.
Vannskap hvor fordelerstokken er montert, har pågående vannlekkasje fra vannrør.
Selve vannskapet er rustet og eiret hull i bunn. Utilstrekkelig utført rørleggerarbeid i vannskap, er forsøkt reparert med silicon, for å tette rør mot skapskrog.
Ved inspeksjon bak platekledning i nærheten av vannskapet, er det avdekket feil i utførelse på «rør i rør» systemet. Her er ytter-rørene skjøtet skjult i vegg, og forsøkt tettet med elektriker tape.

Konklusjon:

Hele «rør i rør» systemet må skiftes i kjellerleiligheten, for å oppnå tilstrekkelig kvalitet etter gjeldende forskriftskrav.

SÅLEBENK:

Sålebank i grunnmur på sørside har for liten helning, og fører til vanninntrenging i konstruksjonen.
Sålebenket har en helning på 7 grader. Dette er ca halvparten av minimumskravet.

Konklusjon:

Sålebenker under vinduer i betongvegg, må utbedres til fall på minimum 1:5

SØRVEGG:

Ihht tilstandsrapporten, er yttervegger gitt TGI.

Ihht egenerklæringen fra selger, er det opplyst at kledning sørvegg er skiftet i 2007 med utforing, isolering, vindspærre og ny kledning.

Veggen har alvorlig byggefeil, ved at det blant annet mangler luftespalte, for utlufting av mellomsjiktet. Dette fører til opphoping av fuktig luft, som igjen fører til råteskade på kledning og konstruksjon.

Vannstokken som er montert i bunn av kledningen, er tettet med byggskum mot grunnmur.

Vindu belisting på sørveggen har store feil som fører til vanninntrenging i konstruksjonen, samt råteskade over tid.

Musetettingen som er utført på veggen i 2007, har ingen effekt, da den er montert feil.

Festemateriell er av feil kvalitet, som fører til at skruer/ spiker rustet.

Konklusjon:

Kledning med belisting på sørveggen må rives i sin helhet.

Musetetting må monteres korrekt, for å hindre skadedyr.

Luftespalte i bunn og i topp av kledningen må etableres, ved oppbygging av ny kledning.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Belisting må utføres korrekt rundt vinduer, samt hjørnelisting.
Bakenforliggende festemateriell, som ruster, grunnet feil bruksområde, må byttes ut til festemateriell for utendørs bruk.

VESTVEGG:

Kledning med utforing, isolering og vindtetting på vestvegg, er oppgitt i egenerklæring fra selger å være byttet i 2007.

Vestvegg har ikke blitt byttet kledning, isolasjon utforing og vindsperre på.

Konklusjon:

Vestvegg må rives gammel kledning, samt bygges opp etter standard beskrevet i egenerklæring fra selger.

KLEDNING TAKOPPLETT:

I egenerklæring fra selger, samt i tilstandsrapporten er det oppgitt at tak over bad ble lagt på nytt, og at sidekledning ble byttet.

Sidekledning på takopplettet er ikke byttet.

Konklusjon:

Sidekledning må rives, og erstattes med ny kledning, samt belisting.

NYTT TAK OVER BAD:

I egenerklæring fra selger, er det beskrevet at *taket over bad ble lagt på nytt med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet.*

I tilstandsrapport er det beskrevet: *Taket over bad ble lagt nytt, med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet (Utført av Byggmester Morten Hatlem i 2015)*

Taket kan ikke nevnes å ha ny konstruksjon.

Bare deler av konstruksjonen er ny, mens mesteparten er gammel soppangrepet/ rotten material.

Taksperrer er bare stedvis byttet.

Taket har i tillegg feil oppbygging, da det mangler utlufting av taket, enten i form av luftespalte, eller ventiler i kaldtloft.

Konklusjon:

Tak må rives og bygges opp på nytt, etter gjeldende forskriftskrav.

HOVEDTAK:

I tilstandsrapporten er det gitt TG2 på taktekingen.

Taktekingen burde hatt TG3, da undertaket ikke holder tett for vanndriv.

Undertaket består av bordkledning, uten vannavvisende tettesjikt.

Ved vind og regn, driver vann inn under taksteinen, og videre inn i boligen.

Konklusjon:

Taket må utbedres i sin helhet.

Takstein må demonteres, og lekter og sløyfer rives.



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Det må monteres pustende undertak av f.eks Majcoat, før nye sløyfer og lekter monteres, samt takstein remonteres/ eventuelt byttes.

ØVRIGE YTTERVEGGER:

Yttervegger er i tilstandsrapporten oppgitt til TG1.

Samtlige yttervegger mangler luftespalte for utlufting av mellomsjiktet.

Vannstokken er montert tett mot kledning, samt tett mot grunnmur.

Det mangler i tillegg utluftingsmulighet i topp av vegg.

Dette fører til opphoping av fuktig luft i mellomsjiktet, som igjen fører til mugg og soppdannelse på kledning og konstruksjon.

Konklusjon:

Det må monteres luftespalte med skadedyrstetting rundt hele bygget. Både i bunn av trekledning, samt i topp av trekledningen.

GRUNNMUR:

I følge tilstandsrapport, har grunnmur fått TG2.

Tilstandsrapporten pkt Tomteforhold: *Grunnmur i betong/ sparestein. Utvendig pusset og malt.*

I egenerklæring fra selger er det oppgitt i pkt 9: *Jeg kjenner ikke til setningsskader eller sprekker i mur.*

Grunnmuren har store sprekker og hull, som følge av manglende puss.

Her er åpen passasje for skadedyr rundt hele bygget.

Konklusjon:

Grunnmur må tettes med puss i alle sprekker og hull, for å hindre skadedyr i å komme inn i boligen.

Grunnmuren må etter pussing, overmales.

SKADEDYR:

I egenerklæringen er det beskrevet i pkt. 9: *Det har gjennom 16 år vært noen få tilfeller av mus/ rotte i lukket gulv mellom kjeller og 1. etasje. Det er montert sperrer rundt hele huset og muren ble gjennomgått og tettet.*

Anticimex har på befaring med rapport av 23.10.2023 avdekket at det er sporadisk aktivitet av rotter i konstruksjonen.

Konklusjon:

Grunnmur må fristilles for å tettes mot skadedyr.



Fagkunnskap gir trygghet

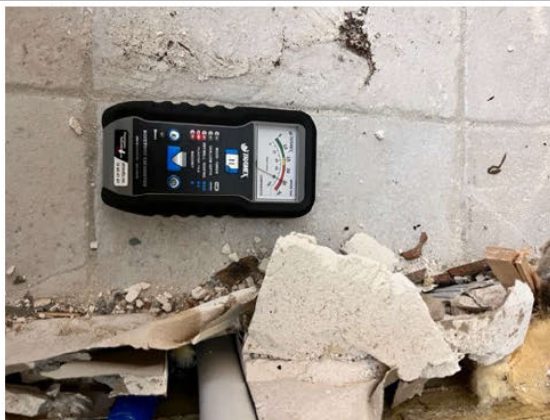


Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Bilder av stedet

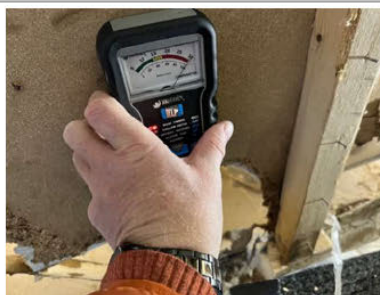
Viser fuktig
 gulvkonstruksjon bad



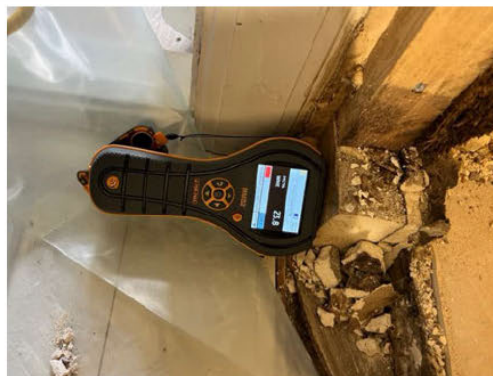
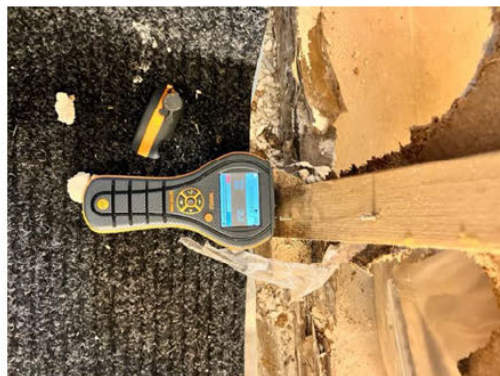
Bilde 1 viser fuktig
 yttervegg av laft, etter at
 fliser er revet.



Bilde 2 viser fuktig
 innervegg mot gang,
 etter at fliser er revet.



Stendervegg
 målt fra
 gang.
 Viser høy
 fuktinnhold,
 påvirket fra
 bad.
 Mugg er
 også synlig.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Sponplatevegg mot gang.
Målt til høyt fuktinnhold.

Nedfuktet vegg, som følge av manglende tettesjikt.



Bilder viser påbegynt rivning.

Gammel våtromstapet, trolig tiltenkt som tettesjikt. (Ikke funksjonelt)



Fagkunnskap gir trygghet

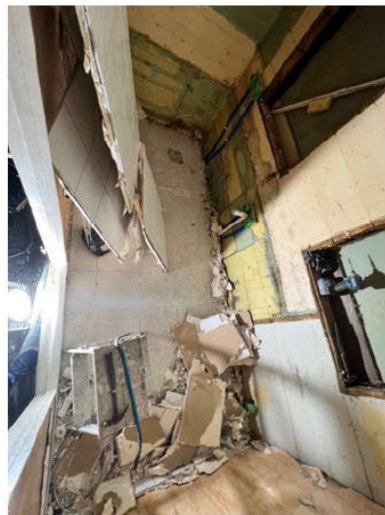
BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Bilder viser rivningsarbeid.
Nedre del av laftet yttervegg er
nedfuktet og muggen.



Bad mangler tilluft spalte i dør.



Fagkunnskap gir trygghet

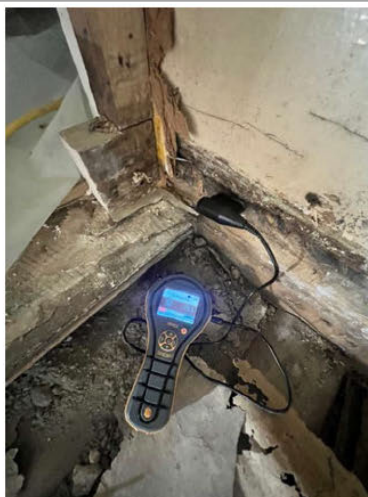
BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Bilde 1 viser fukt i laftet vegg.

Bilde 2 viser soppangrepet gulvbjelke.



Påforingsvegger mot det fri, mangler isolasjon.

Ventilasjon fra kjøkken og bad, kan ikke benyttes, pga. Drar forurenset luft fra grunn og tilfylte masser.



Yttervegger med manglende isolasjon



Yttervegger med manglende isolasjon



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



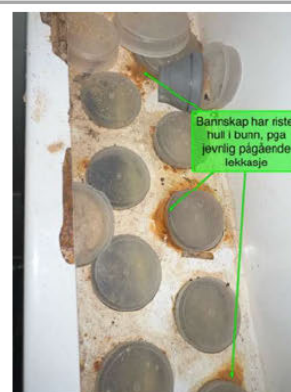
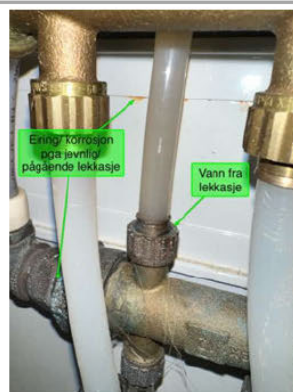
Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Mangler tilgang til sikringskap.
Sikringskap er plassert slik at tilkomst kan kun gjøres med stige.



Vannskap har pågående lekkasje, som har rustet hull i skrogbunn, og eirer koblinger



Rørlegger arbeid har store feil.
Vannskap er forsøkt reparert i bunn, ved hjelp av silikon.

Vannrør er skjøtet i skjult i vegg, med elektriker tape.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



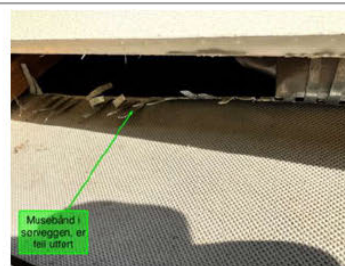
Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Sålebank er montert med feil helling.
Helling på 7 grader er ikke tilstrekkelig, for å lede bort vann.
1:5 / 11,4 grader er minimum fall på sålebenker og beslag



Feil på musetetting i sørvegg.
Her passerer skadedyr rett inn i konstruksjonen



Kledning på sider av takoplett skal ifølge salgsdokumentasjon være skiftet.
Kledningen er ikke skiftet.
Den er overmalt, med forsøkt skjult råteskade under hjørnekasser.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT

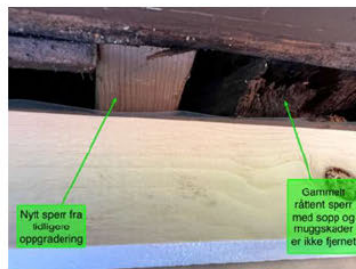


Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

I følge salgsdokumentasjonen skal yttertaket på takoplettet være nytt/ oppgradert.

Bilder viser gammel råttten konstruksjon, blandet med ny frisk material.

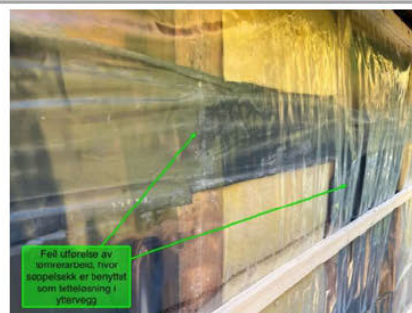
Feil på utførelse.



Yttervegg på takoplett bærer preg av manglende faglig kunnskap, av utførende håndverker.

Det er benyttet søppelsekker, som tettesjikt.

Feil på vindtetting og feil på isolering.



Taktekkingen på bygget har feil. Undertaket har ingen tettesjikt for vann.

Ved vanninntrenging under taksteinen, vil vann renne inn i boligen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Vannstokken rundt hele bygget er av nyere dato. Her er byggefeil, som fører til at konstruksjonen råtner. Luftepalte for utlufting av kledning, er fjernet/ tettet igjen.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Vinduer er ikke fagmessig montert. Feil på belasting, samt feil på beslag, fører til at vann ledes inn i konstruksjon.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Borgar Bernhardsen
takst@byggmesterbb.no
Byggmester Borgar Bernhardsen

Borgar Bernhardsen



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

TILBUD / KALKYLE

Byggmester Borgar Bernhardsen AS
Foretaksregisteret NO 997 088 972 MVA
Skuggen 17
5379 STEINSLAND
Tlf 928 38 600

Kundenr



5302 Strusshamn

takst@byggmesterbb.no

Deres ref:

Kontonr

Dato 27.10.2023

Prosjekt: Div byggefeil på hele boligen

Tilbudet gjelder til: **27.11.2023**

Beskrivelse av tilbudet:

Dette er en revidert kalkyle, da omfanget av bygningsskaden er betydelig større en første mandat opplyste om.

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Demontere vvs installasjoner i bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere vvs installasjoner i bad	1	rs	15 000,00		15 000,00
	Demontere el installasjoner i bad	1	rs	16 500,00		16 500,00
	Remontere el installasjoner i bad	1	stk	21 000,00		21 000,00
	Rive gips og plateledning i bad	26	m2	433,00		11 258,00
	Rive lettvegg mellom bad og gang	9	m2	284,00		2 556,00
	Rive flislagt betonggulv	5	m2	2 500,00		12 500,00
	Riving av nedfuktet stubblofteleiere med stubbloftplank	5	m2	750,00		3 750,00
	Uttørring av nedfuktet område	1	stk	2 500,00		2 500,00
	Sanering av råttten gulvbjelke	1	stk	3 500,00		3 500,00
	Desinfisering av infisert område	1	stk	4 500,00		4 500,00
	Montering av 200mm isolasjon i bjelkelag	5	m2	430,00		2 150,00
	Montering av spikerslag for platformgulv	5	m2	540,00		2 700,00
	Montering av platformgulv	5	m2	1 200,00		6 000,00
	Montering av 98 mm lettvegg mellom bad og gang	9	m2	320,00		2 880,00

Beløp overført fra ekstra sider i TILBUD / KALKYLE 1 488 051,00

Eks MVA	kr 1 606 845,00	25% MVA: kr 401 711,25	Å BETALE:	kr 2 008 556,25

Vi håper tilbudet er av interesse.

Kunde



Dato

27.10.2023

Prosjekt: Div byggefeil på hele boligen

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Utlekking av laftet yttervegger	17	m2	290,00		4 930,00
	Isolering av utlektet yttervegger 5 cm	17	m2	152,00		2 584,00
	Plating av baderomsvegger (Tetti/ Litex)	26	m2	615,00		15 990,00
	Bytte sluk i dusj	1	stk	2 600,00		2 600,00
	Støpe gulv 5 cm m/ armering	5	m2	2 800,00		14 000,00
	Montere tettesjikt vegger og gulv, m/ mansjetter	31	m2	380,00		11 780,00
	Flislegge,fuge og siliconere gulv og vegger	31	m2	1 350,00		41 850,00
	Montere ny dusjvegg	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Plate lettvegg mot gang	9	m2	333,00		2 997,00
	Sparkle og male lettvegg mot gang	9	m2	550,00		4 950,00
	Rive dør til bad	1	stk	400,00		400,00
	Montere ny dør til bad m/ luftespalte	1	stk	9 000,00		9 000,00
	Liste tak i bad	10	m	180,00		1 800,00
	Liste dør til bad begge sider	2	stk	850,00		1 700,00
	Deponering av byggningsavfall innv sanering	1	stk	5 000,00		5 000,00
	Byggrengjøring hovedleilighet	1	stk	4 500,00		4 500,00
LEILIGHETEN						
	Demontere el installasjoner i hele leiligheten	1	rs	25 000,00		25 000,00
	Remontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	45 000,00		45 000,00
	Rive påforingsvegger,vegger, bad og himling	59	m2	890,00		52 510,00
	Mure igjenn alle åpninger i grunnmur fra innside og topp av mur	40	m2	1 000,00		40 000,00
	Montere innervegger	40	m2	600,00		24 000,00
	Montere påforingsvegg m lufttetting mot alle yttervegger	59	m2	868,00		51 212,00
	Montere 150 mm isolasjon i alle påforingsvegger	59	m2	256,00		15 104,00
	Montere diffusjonssperre på vegger mot det fri	59	m2	157,00		9 263,00
	Montere platekledning (mdf plater) på påforingsvegger og innervegg	99	m2	582,00		57 618,00
	Montere gulvlister	48	m	223,00		10 704,00
	Montere taklister	48	m	223,00		10 704,00
	Rive/ Montere nye tilsetninger til vindu dør i yttervegger	6	stk	1 850,00		11 100,00
	Montere karmplater (Dører/ vinduer)	9	stk	850,00		7 650,00
	Montere ventiler for tilluft til leiligheten	2	stk	4 000,00		8 000,00
	De/ remontere innerdører	2	stk	7 500,00		15 000,00
	De/ remontere baderomsinnredning	1	rs	15 000,00		15 000,00
	De/ remontere/ nymontere vvs installasjoner	1	pakk	75 000,00		75 000,00
	Sparkle og male himling	1	pakk	12 000,00		12 000,00
	Sanere leiligheten for skadedyr/ ekskrementer	1	pakk	23 000,00		23 000,00
	Gjennoppbygging av bad	4,2	m2	35 700,00		149 940,00
SÅLEBENK						
	Rive sålebank, montere ny sålebank med riktig fall og tekking	1	rs	7 500,00		7 500,00
SØRVEGG						
	Rive kledning og vindubelisting/ hjørnekasser	49	m2	150,00		7 350,00
	Bytte ut feil innfestnings materiell til galvanisert/ syrefast	1	rs	4 500,00		4 500,00
	Montere musetetting i bunn av vegg	7	m	150,00		1 050,00
	Montere ny kledning med luftespalte i bunn og topp	49	m2	590,00		28 910,00
	Montere nye beslag med belisting av vinduer	5	stk	4 500,00		22 500,00
	Montere nye hjørnekasser	2	stk	3 000,00		6 000,00
	Male sørvegg 2 strøk	49	m2	350,00		17 150,00
VESTVEGG						
	Rive gammel kledning/ listverk	32	m2	190,00		6 080,00
	Lekte ut vegg med 70mm isolasjon og asfaltplater/ lekt og ny kledning	32	m2	3 085,00		98 720,00
	Montere nye beslag med belisting av vinduer	2	stk	4 500,00		9 000,00
	Montere nye hjørnekasser	2	stk	3 000,00		6 000,00
	Male vestvegg 2 strøk	32	m2	350,00		11 200,00

SUM denne side 1 018 846,00

BELØP FRA EKSTRA SIDER OVERFØRES TIL EGEN LINJE PÅ TILBUD / KALKYLE SIDE 1 1 018 846,00

Kunde

Dato

27.10.2023

Prosjekt: Div byggetil på nye boligen

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	KLEDNING TAKOPPLETT					
	Rive gammel kledning	6	m2	500,00		3 000,00
	Monter ny kledning med luftespalte i bunn og topp	6	m2	3 000,00		18 000,00
	NYTT TAK OVER BAD					
	Demontere remontere stein	16	m2	1 375,00		22 000,00
	Rive undertak papp og panel	16	m2	500,00		8 000,00
	Rive råttent sperrekonstruksjon	16	m2	350,00		5 600,00
	Montere nye sperr	16	m2	780,00		12 480,00
	Montere nytt luftet undertak	16	m2	2 375,00		38 000,00
	HOVEDTAK					
	De/remontere takstein	60	m2	1 583,00		94 980,00
	Rive lekter og sløyfer/ montere nye lekter og sløyfer	60	m2	895,00		53 700,00
	Montere tett undertak	60	m2	250,00		15 000,00
	ØVRIGE YTTERVEGGER					
	Etablere luftespalte m/ musetetting i bunn av kledning	2	sider	8 800,00		17 600,00
	Montere utluftingsmulighet m skadedyrtetting i topp av kledning	2	sider	9 800,00		19 600,00
	GRUNNMUR					
	Pusse igjen hull og sprekker i mur utvendig	30	pkt	240,00		7 200,00
	Støpe igjenn sprekker og åpninger i mur innvendig mot kjeller	41	m2	745,00		30 545,00
	Flikkmale utvendig reparert mur	1	rs	6 000,00		6 000,00
	Deponering av bygningsavfall	2	stk	12 000,00		24 000,00
	Byggrengjøring leilighet	1	stk	11 500,00		11 500,00
	Stillas	1	pakke	17 000,00		17 000,00
	Rigg/ drift	1	stk	15 000,00		15 000,00
	Uforutsett post	1	pakke	50 000,00		50 000,00

Beløp denne side 469 205,00

BELØP FRA EKSTRA SIDER OVERFØRES TIL EGEN LINJE PÅ TILBUD / KALKYLE SIDE 1 1 488 051,00

Analyserapport

Lyngneset 3
5302 STRUSSHAMN

PRØVESTEDSADRESSE

202309292
PROSJEKTNUMMER

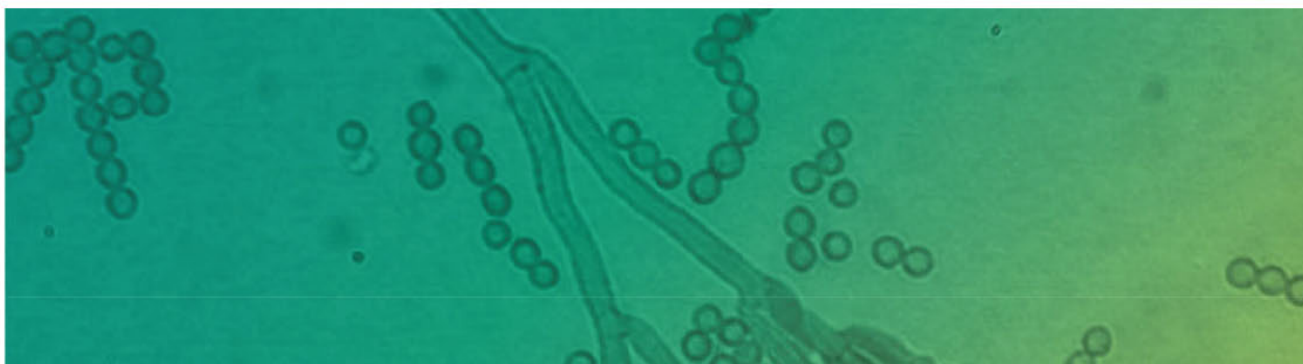
Råtesopp
EMNE

Maria Nunez
RAPPORTANSVARLIG

25.10.2023
RAPPORTDATO

Maling og Gulv
DERES REF.

Arne Kronheim
OPPDAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDAGSGIVER RsV Gruppen AS

ANSVARLIG PRØVETAKER Arne Kronheim

RAPPORT UTARBEIDET AV Maria Nunez
seniorrådgiver

TELEFON +4746423235

EPOST mnu@mycoteam.no

VEDLEGG Faktablad om hvitkjuke, kjellersopp og muggsopp

KOPI -

RAPPORT GODKJENT AV Hege Bull Jenssen
avdelingsleder råte og konstruksjon

1. Innledning

Vi har mottatt tre materialprøver (se foto bak i rapporten) og to Mycotape-prøver for analyse. Prøvene er mikroskopert for å bestemme hvilke sopp det er som har forårsaket skadene. Mycoteam har tidligere analysert prøver fra samme skadested, konstaterer unormale verdier av soppspor i innelufta i kjelleren, og anbefalt videre avdekking (se vår rapport datert den 7.09.2023)

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Tømmerhus fra 1918.
- Høy luftfuktighet og høyt fuktinnhold i vegg.

2. Resultater

Analyseresultatet er gjengitt i tabell 1 under.

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 20.10.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (277864:394670)	Utvendig kledning, fasade	Tremateriale	Muggsopp (ulike arter) - Moderat vekst Husnettsopp (<i>Leucogyrophana mollis</i>)
2 (277883:394671)	Bjelkelag, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Hvitkjuke (<i>Antrodia</i> sp.)
3 (277884:394669)	Etasjeskiller (bjelkelag)	Leire	Cf. kjellersopp (<i>Coniophora puteana</i>) Muggsopp (ulike arter) - Moderat vekst

Tabell 2. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering), 20.10.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (277885:394667)	Bjelke sør, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Ragggråtemugg (<i>Chaetomium globosum</i>) - Moderat vekst Middekskrementer
2 (277886:394668)	Tømmervegg nord, vegg (yttervegg)	Tremateriale	Kragemuggsopper (<i>Phialophora</i> sp.) - Moderat vekst Middekskrementer

Hvitkjuke (*Antrodia* sp.) er vanlige skadegjørere på trematerialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer, gjerne i kombinasjon med høy temperatur. Soppene har liten evne til å spre seg inn i friskt og tørt treverk, men kan lokalt forårsake omfattende skader. Utskifting av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppsekten.

Kjellersopp (*Coniophora puteana*) er trolig den vanligste råtesoppen som forekommer som skadegjørere i bygninger. Soppen forårsaker skader på materialer som utsettes for vedvarende høy fuktighet/lekkasjer. Er angrepet først etablert, krever soppen imidlertid lite fuktighet (> 18 % fuktkvote) for at råtesopp-skaden skal kunne videreutvikle seg. Lokalt kan soppen forårsake omfattende skader. Utskifting av angrepne materialer med sikkerhetssone er nødvendig. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppen.

Husnettsopp (*Leucogyrophana mollis*) forårsaker skader på materialer som utsettes for vedvarende høy fuktighet/lekkasjer, ofte i kjellere, men også i vinduer, undertak og annet eksponert treverk. Soppen har liten evne til å spre seg inn i friskt og tørt treverk, men kan

lokalt forårsake omfattende skader. Utskifting av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig.

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Det vil si at muggsoppene kan vokse på både organiske materialer (trematerialer, tekstiler, papp og lignende) og uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på, men kan gi helsemessige plager for disponerte personer. Se vedlagt faktablad.

Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at skader opptrer hvis materialer har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig lekkasjetilfeller. Den lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir, og kan forårsake gråråte i treverk. Vekst av raggråtemugg kan føre til en kraftig, stikkende lukt. Selv små mengder av denne muggsoppen i støv og i luft kan indikere skader i konstruksjonen.

Kragemuggsopper (*Phialophora*) forekommer på organisk materiale som treverk og råtnende planterester. Slekten kan forekomme i fuktutsatte konstruksjoner og gir da en misfarging av angrepne materialer, som regel trevirke.

Midd finnes normalt i alle boliger i større eller mindre mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Det kan opptre ulike arter som lever i forskjellige økologiske nisjer. Enkelte arter lever av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp m.m. Det er særlig middekskrementer, som kan virvles opp som svevestøv, som fører til allergiske reaksjoner.

3. Tiltak

All fukttilgang må stanses. Skadeomfanget må kartlegges og avgrenses. Råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca. 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Det er ikke nødvendig med noen form for kjemikaliebehandling. Se forøvrig vedlagte faktablader.

Når det gjelder muggsoppangrepne materialer uten svekkelser anbefaler vi følgende tiltak:

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeomfanget må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Støvmaske (eller evt friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår.

Hvis det er spørsmål vedrørende rapporten, eller ønske om ytterligere bistand, vennligst ta kontakt med oss.

Tilsendt prøvemateriale:



Foto 1. Prøve 277864. Tremateriale, utvendig kledning, fasade.



Foto 2. Prøve 277883. Tremateriale, etasjeskiller (bjelkelag).





Foto 3. Prøve 277884. Leire, etasjeskiller (bjelkelag).

Behandling

All fukttilgang må stanses.

Angrepet tremateriale fjernes med en sikkerhets- sone på omlag 20 cm fra sist synlige angrep. Dette fordi soppens tråder (hyfer) finnes i materialet før råten blir synlig. Hvis det er fare for ny oppfukning av treverket erstattes materialet med trykkimpregnert virke.

Kjemisk sanering er ikke nødvendig, dessuten angriper hvitjukene ofte kjerneveden, og denne er det ikke mulig å impregnere med soppdrepende midler.

Hvitjuker (*Antrodia* sp. m.m.)

Hvitjuker (tidligere tømmer-sopp) danner hvite til bleke, puteformede fruktlegemer med fine porer på undersiden. Ofte forekommer hvite og bøyelige strenger og hvitjukene kan danne et hvitt overflatemycel. Angrepne trematerialer får store sprekkeklosser. Hvitjuker krever generelt høy fuktighet.

Hvitjukene forekommer vanligvis i deler av huset som er utsatt for høy fuktighet og som samtidig har høy temperatur. Soppene angriper ofte trematerialer i forbindelse med bad, eller man finner dem i takkonstruksjoner.

Hvitjukene trenger en fuktighet på 40-50% vektprosent og en temperatur mellom 25 og 40°C for å utvikle seg. Dette er høyere fuktighet og temperatur enn det både ekte hussopp og kjellersopp er i stand til å leve under. Hvitjukene kan også forårsake betydelige skader i krypekjellere.

I angrepet tremateriale dannes sprekkeklosser. Enkelte av hvitjukene danner under gode vekstforhold et hvitt overflatemycel med hvite bøyelige strenger. Strengmycelet forblir mykt selv ved tørking. Soppene har evne til å overleve lengre tørkeperioder.

Fruktlegemene dannes sjelden i hus. Disse er hvite, puteformede og har små porer på undersiden.



Fruktlegeme av rekkejuke (*Antrodia serialis*) i kjellertak.

Bemerkninger

Hvitkjuke brukes som en samlebetegnelse på flere beslektede sopper, noe som forklarer variasjonen i utseende. De hvite bøyelige strengene er imidlertid karakteristiske. Angrep kan forveksles med angrep av ekte hussopp, spesielt er råtestrukturen i veden lik den som dannes ved angrep av ekte hussopp.

Hvit tømmerkjuke kan som ekte hussopp danne et kraftig hvitt overflatemycel. Soppene kan imidlertid skilles på strengenes karakteregenskaper og fruktlegemenes utseende.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0313



Såkalte mørkelegemer som av og til dannes når lystilgangen er dårlig.



Tremateriale nedbrutt av hvitkjuke.



Fruktlegeme av rekkekjuke (*Antrodia serialis*).

Behandling

All fukttilgang må stanses.

Alt angrepet tremateriale fjernes med en sikkerhets- sone på ca 20 cm fra siste synlige angrep. Dette gjøres fordi sopp- trådene (hyfene) er i veden før råtesopp- skaden blir synlig.

Hvis det er fare for fremtidig oppfukning må de nye materialene være trykkipregnerte.

Materialer behandlet med tretjære eller kreosot angripes av kjellersopp. Kjellersopp er derimot lite motstandsdyktig mot de fleste andre sopp- drepende midler.

Kjellersopp (*Coniophora puteana*)

Kjellersopp har et tynt, skorpeformet fruktlegame som er tiltrykt under- laget. Fruktlegame er brunlig med en fint vortet overflate. Kjellersopp danner sjelden overflatemycel. Angrepet ved sprekker vanligvis opp langs med årringene slik at små sprekkeklosser dannes. Treoverflaten kan ofte virke uskadet.

Kjellersopp er en vanlig skadegjører i hus, og forekommer ofte i trematerialer som er utsatt for mye fuktighet, f.eks. i gulvbjelker og takkonstruksjoner etter lekkasjer. Soppen forårsaker en kraftig brunråte. Veden blir først gulfarget og etterhvert mer rødbrun. Veden sprekker gjerne opp på langs, og det dannes små sprekkeklosser. Ved ugunstige vekstforhold, f.eks. lav fuktighet, kan vedens overflate virke helt uskadd, mens den indre delen av trevirket er helt nedbrutt.

Kjellersoppen angriper trematerialer med et fuktinnhold mellom 20 og 80%. Temperaturen kan ligge mellom 0° og 40° C. Over 40° C stopper veksten.

Kjellersopp har mørkt fargede mycelstrenger (sopptråder) som ofte kan sees på vedens overflate. Mycelstrengene har imidlertid liten evne til å spre soppen. Ved uttørring vil soppen gå over i en dvaletilstand som kan vare i flere år.



Fruktleger av kjellersopp. Fruktlegame er tynt og skorpeformet. Overflaten er brunlig og fint vortet.

Bemerkninger

Behandling av angrepet materiale med kjemiske preparater har ofte liten virkning. Soppen angriper kjerneveden slik at en overflatebehandling med soppdrepende midler ikke stanser denne veksten. En fullstendig uttørring av angrepet materiale stopper imidlertid veksten (trefuktighet under 15%). Hvis trematerialet ikke er svekket og område holde helt tørt (< 15%) kan materialene beholdes.

Hvis soppen ikke danner fruktlegemer kan den ofte bestemmes ut i fra råtestrukturen i treverket. Den tilsynelatende uskadde overflaten er karakteristisk.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405



Mycelstrenger (sopptråder) av kjellersopp på teglstein. Kjellersopp har relativt liten evne til å spres ved hjelp av mycelstrengene.



Tremateriale nedbrutt av kjellersopp. Overflaten av trematerialet kan ofte virke lite skadet selv om kjernen er helt ødelagt.

Helse

Mange muggsopper kan under visse forhold produsere giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a. med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lav dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av muggsoppinfiserte næringsmidler. De muggsoppartene som er vanlig forekommende ved bygningsskader, og som er kjent for å kunne produsere mykotoksiner er spesielt svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*).

En del personer reagerer på muggsopp. Reaksjonen kan arte seg som allergi, astma, eksem, nedsatt motstandsdyktighet mot infeksjoner, hyppigere og verre forkjølelser, hodepine, tretthet. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises store mengder muggsopp i luften.



Muggsopp på vekstmedium

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som tilleggskomplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse som følge av svart strålemugg (*A. niger*). I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte, hvite eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt «kjellerlukt».

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som i liten grad bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

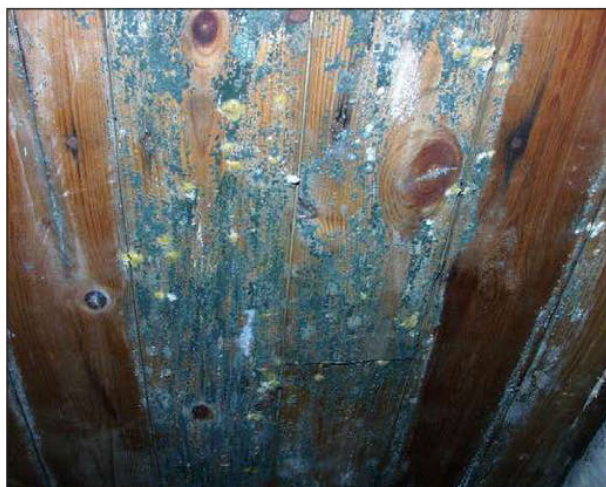
Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og type av soppsporer i luft varierer sterkt med årstiden.

Mange muggsoppsporer er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer – enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l.

Årsaker til muggvekst inne kan være forhold som kondensering, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn fra utvendig side av bygget, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, eller oppfukning av materialer før og under byggeprosessen.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av muggsopp og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man «tåler».

Det er viktig å være klar over at mange innemiljøproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som ved muggsopp eksponering. Fuktighet i bygninger kan blant annet føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergifremkallende stoffer.



Muggsoppvekst i tak etter vannlekkasje

Mycoteam AS

Børrestuveien 3
Postboks 5 Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Prøvetaking av luft

For å få en indikasjon på om muggsopp påvirker kvaliteten på innneklima, og det ikke finnes synlige tegn på fuktighet og muggsoppvekst, kan det tas støvprøver med Mycotape2 for å påvise DNA fra sopp. Man får da avklart om det forekommer mer muggsopp i deponert støv enn det som kan forventes, og om det forekommer typer av muggsopp som kan knyttes til fuktskader. Disse prøvene vil i tillegg kunne påvise aktinobakterier som ofte er årsaken til lukten beskrevet som kjellerlukt eller mugglukt.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; «Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helseisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.».



Bilde av muggsopp med SEM

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

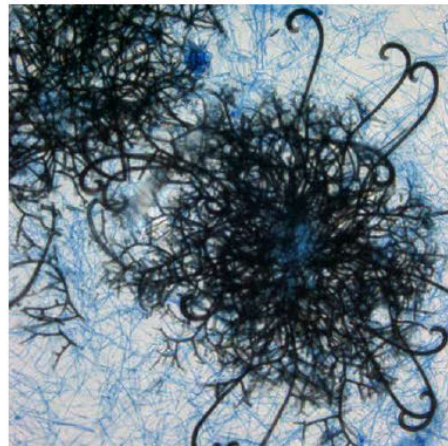
© Mycoteam AS

Behandling:

- Årsaken til muggsoppveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å avklare fuktårsaken, stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten. Uten fuktighet vil ikke muggsopp utvikle seg videre.
- Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe muggsopp med kjemikalier eller annen behandling.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer, eller ved grundig rengjøring der det lar seg gjøre. Større angrep, og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer, som isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater, tapet o.l., og andre lett demonterbare materialer fjernes, mens større trekonstruksjoner og mur/betong kan gis en mekanisk rengjøring (sliping/høvling).
- Behandling med kjemikalier utover vanlige rengjøringsmidler anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske med P3 filter eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved ozonbehandling etter at muggsoppvekst og skadete materialer er fjernet.
- Før utbedringsarbeider iverksettes bør det gjøres tiltak for å hindre spredning av byggestøv til gjenstander og tilstøtende rom. Områder som har blitt forurensset av muggsopp og andre mikroorganismer under utbedringsarbeidet skal rengjøres grundig.



Muggsoppvekst som følge av vannskade.



Muggsopp i mikroskop

Mycoteam AS

Børrestuveien 3
Postboks 5 Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022



Enebolig med leilighet

Lyngneset 3, 5302 Strusshamn

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport
utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8
Rapporten har temperatur målinger men ikke iht.
405-1 nivå

Sjekklisten utført 31.10.2023

ID 833637

Kunde:



**Kontroll utført
av:**

Bjørnar Johnsen



Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	17	4

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	17	4

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd, ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i EI-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Straume Elektriske AS

post@straumeelektriske.no

[56 32 52 00](tel:56325200)

Idrettsvegen 93, 5353 Straume

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.14-2192

Utløpsdato: 27.10.2027

IK ansvarlig: Asbjørn Fosse

asbjorn@straumeelektriske.no

[99625486](tel:99625486)

Om rapporten

Kontroll dato: 31.10.2023

Neste kontroll: 31.10.2023

Sted: Lyngneset 3, 5302 Strusshamn

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele huset, 4 etasjer, 2 sikringskap.

Kontrollør

Bjørnar Johnsen

bjornar@straumeelektriske.no

[99491068](tel:99491068)

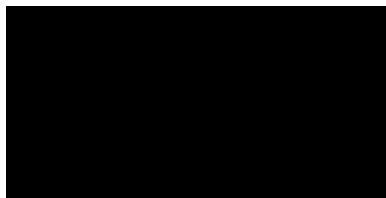
Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.12-2648 Nemko

Utløpsdato: 12.10.2027

Kunde



Ansvarlig person hos kunden:

Bjørnar Johnsen

bjornar@straumeelektriske.no

[99491068](tel:99491068)

Stilling: Kontrollør

Virksomhet: Straume Elektriske AS

Referansenivåer

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2002
nytt sikringskap oppe, 2010 Nytt elektrisk i kjellerleilighet,

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det
er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på
kontrollen

ID 833677 - [L] Mangler isolasjon på strømførende ledning**Kommentar**

Det må trekkes på isolerende strømppe på hovedtilførsel

Bilde 1

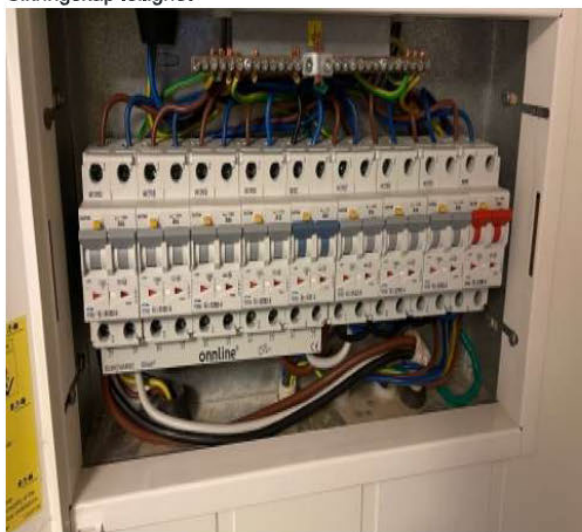
Gjelder pfsp 3x10mm2 hovedtilførsel leilighet.

Paragrafer

FEL. § 20 § 21 . Forbrukskurser på IT nett ikke utført med klasse 2 hele veien eller anordnet med utkobling iht. tabell 41 A
I bygningsinstallasjon ble det et krav fra og med NEK 400 2002 på at forbruk og hovedkurser skal løse ut innen tidene i tabell 41 A (0,4 sekunder forbrukskurser inn til og med 32 A og 5 sekunder på forbruk over 32 A og hovedkurser / stigere) På avviket som er funnet er det oppdaget at det ikke er klasse 2 hele veien på forbrukskursene og det ble heller ikke funnet installert jordfeilbrytere foranliggende, slik at hovedkurs (er) kobles ut iht. tidene som kreves i tabell 41 A. Vi bemerker at dersom en installasjon evt. har egen trafo (Ikke allmenn trafo) og i tillegg en felles internkontroll på hele installasjon er tiltaket jordfeilvarsling eller isolasjonsovervåking også mulig istedenfor klasse 2 eller jordfeilbryter foranliggende forbrukskursene men heller ikke dette tiltaket er i orden på dette avviket. Bemerker at det er mange steder forbrukskurser i NEK 400 både i generelle del og i del 7 og 8 for spesielle installasjoner har direkte krav til jordfeilbrytere på installasjonen.

Lokasjon

Sikringskap leilighet

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	

Dato		Signatur	
------	--	----------	--

ID 833712 - [D] Sikringskap ikke tett

Kommentar

Må brukes godkjent tettnippel

Bilde 1

Ingen kommentar

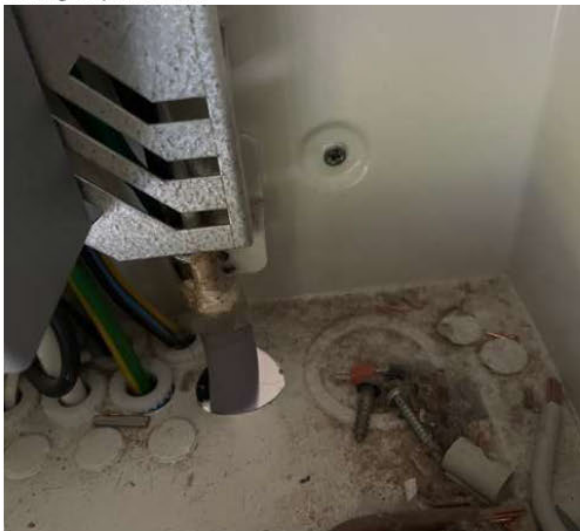
Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Sikringskap hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833734 - [C] Varmgang på hovedinntak**Kommentar**

Her må det gjøres strakstiltak, anbefaler dessuten å få lagt inn 3-fas til bolig

Bilde 1

Varmgang hovedinntak

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Små perler på uz-patron

Bilde 4

Ingen kommentar

Bilde 5

Ingen kommentar

Paragrafer**Avvikskommentar elektrotermografi**

Det er varmgang i UZ elementet. (skrusikringen)

FEL § 18. Fordelingssystem

Anlegget var slik planlagt og/eller utført at det medførte risiko for strømgjennomgang, høye temperaturer, avbrudd eller andre skadelige påvirkninger

Lokasjon

Hovedinntak/sikringskap hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833748 - [B] Mangler overbelastningsvern foran sikringskap leilighet**Kommentar**

Det må installeres overbelastningsvern foran sikringskap leilighet

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 23. Beskyttelse mot overstrøm**

Avgreining til elektrisk utstyr / materiell var ikke beskyttet mot overbelastning

FEL § 23 og 37. Beskyttelse mot overstrøm. Egenskaper

Kursen var ikke beskyttet mot overstrøm / overbelastning

Lokasjon

Sikringskap hoveddel

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833759 - [C] Asd deksel løs

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper. Det ble avdekket manglende deksel

Fordelingen det er tatt bilde av og laget bildekommentar for spesifikt, mangler deksler og/eller deksel er mangelfullt / ikke dekkende i forhold til regelverket.

Lokasjon

Sikringskap hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833782 - [T] Sikringskap ikke lett tilgjengelig

Kommentar

Bør flyttes

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Tilgjengelighet

Tavlen / sikringsskapet var ikke lett tilgjengelig

FEL § 17. Tilgjengelighet

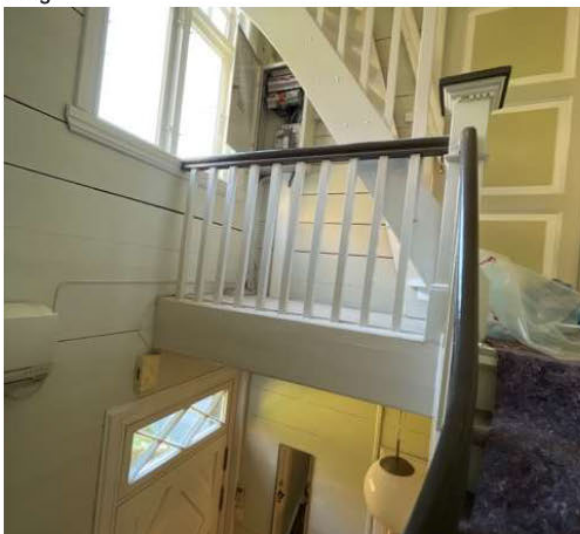
Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

FEL § 17 Tilgjengelighet på tavle / fordeling er ikke forskriftmessig

Tavle er ikke lett tilgjengelig for nødvendig ettersyn og vedlikehold. (Det er ikke lett adkomst til tavle/fordeling)

Lokasjon

2.etg



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

31.10.2023

Avvik lukket

-

ID 833792 - [S] Mangler samsvarserklæring på det meste som er gjort i nyere tid

Kommentar

Gjelder spesielt: Sikringskap hoveddel 2002/2003 og øvrig installasjon hoveddel 2002-2022 Sikringskap leilighet 2010, og øvrig installasjon leilighet 2010.

Lokasjon

Hel hus

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833800 - [L] Løse kabler

Kommentar

Må festes, beskyttes mot mekanisk påkjenning

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Kabelføringsvei var ikke betryggende festet

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

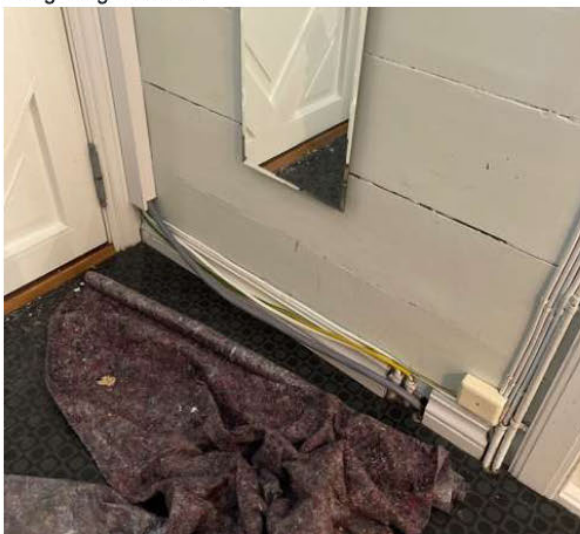
Kabel var ikke betryggende festet

FEL § 9, 22 og 36. Eier og brukeransvar. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Anlegg og tilkobling

Elektrisk utstyr / materiell var ikke betryggende festet

Lokasjon

Gang 1.etg hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833845 - [L] Løse stikkontakter

Kommentar

Må festes tilstrekkelig

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

FEL § 9. Eier og brukeransvar

Elektrisk utstyr var ikke betryggende / tilfredsstillende festet

Lokasjon

Stue og soverom hybel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833864 - [M] Skade på kabler til downlights**Kommentar**

Hele belysningsanlegget bør skiftes ut, først må gnagere/skadedyr fjernes

Bilde 1

Bildet viser at det er gnagd på kabler, brannfarlig

Paragrafer

El-Tilsynsloven § 2. eier ansvar. Mekaniske, kjemiske eller andre skader på elektrisk utstyr, kabler eller materiell

Det ble funnet farlige mekaniske, kjemiske eller andre skader på kabler / elektrisk utstyr / elektrisk materiell. El-Tilsynsloven § 2. eier ansvar. Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Defekt innføring

Det er ødelagt / defekt nippel/skapmuffe på kablene / ledningene.

Lokasjon

Soverom leilighet

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 833884 - [M] Downlight mangler kasse

Kommentar

Ikke bruke spottene!

Bilde 1

Her mangler spotkasse dvs det ligger en der men den ligger ikke over spott

Bilde 2

Ingen spotkasse, spot ligger helt borti/inntil trebjelke- direkte brannfarlig

Paragrafer

FEL § 22. Brudd på avstandskrav med luft avstands krav for downlight (mangler kasse og isolasjon er for nærme armatur)

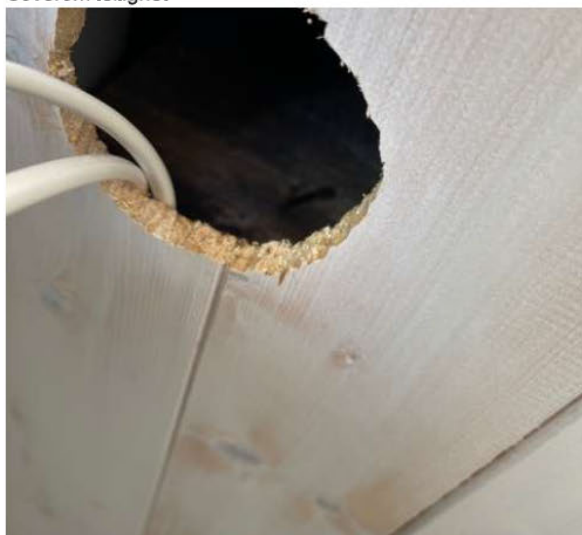
FEL § 22. Anbefaler å bytte til LED brann-safe armaturer pga anlegget mangler downlightskassen og isolasjon er for nære lampen, alternativt må taket rives og kasser settes inn slik at avstand kan bli iht. montasjeanvisning. Eneste unntak på disse to tiltak er om den som skal rette evt. kan få produsenten av lampene og godkjenne installasjon med den avstand som er nå eller om det finnes noe annen produsent kjent metode å få det lovlig på her.

FEL § 22. Anbefaler LED brann-safe armaturer pga anlegget mangler downlightskassen

Det er observert downlight hvor det er reist tvil om kasser eller luft rundt downlight gjelder er godt nok i forhold til avstand til produsentenes montasjeanvisning. Isolasjon som er montert mot lamper uten kasser kan falle ned og i alle slike installasjoner anbefales det å montere en eller annen type brann-safe downlight som er lov å ha rett i isolasjon slik at man er sikker på at ikke lamper kan bli tildekt av isolasjon. Produsentene krever vanligvis kun avstand og ikke noen form for downlightskasser men denne avstand med nok luft rund lyskilden og lampen stilles det altså tvil om i denne installasjon og måten det er montert opp på uten kasser men kun avstand direkte mot en isolasjon som i verste fall kan falle ned.

Lokasjon

Soverom leilighet



Informasjon om retting av avvik

El-företak		Rettat av	
Dato		Signatur	

ID 833935 - [M] Feil kabel til downlights**Kommentar**

Bytte kabel til spotter, gjelder kun 5-6 stk og det gjelder kabel fra trafo til spot

Bilde 1

Brukt ikke godkjent kabel fra trafo til spott. Gjelder rundt 6 spotter

Paragrafer**FEL § 16. Feil elektrisk utstyr / materiell var benyttet**

Det ble avdekket at det var benyttet en ikke egnet/godkjent elektrisk utstyr / materiell. Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere.

Lokasjon

Stue leilighet

Prisestimat

2000

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834038 - [N] Røykvarsler feilplassert

Kommentar

Flyttes minimum 50cm fra vegg

Bilde 1

For nærmere vegg

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: El-Tilsynsloven § 2. eier ansvar. Montere røykvarslere ved / over fordelings tavle

Det mangler røykvarslere / brannalarm over sikringsskap / fordelings tavle / teknisk rom , dette er ikke noe absolutt krav men dette er et anbefalt sikkerhets tiltak i alle anlegg fordi branntilløp og branner starter dessverre ofte i en fordelings tavle. Tiltaket kan hindre tidlig oppdagelse av branner som evt. kan da hindres ved tidlig varsling.

Lokasjon

Stue leilighet



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834055 - [L] Dårlig kontakt i stikkontakt**Kommentar**

Alle stikk må inspiseres og kobles pånytt

Bilde 1

Bildet viser at det er klemt på isolasjon, en dårlig kobling altså- brannfarlig

Bilde 2

Bildet viser at det er klemt på isolasjon.

Bilde 3

Ingen kommentar

Bilde 4

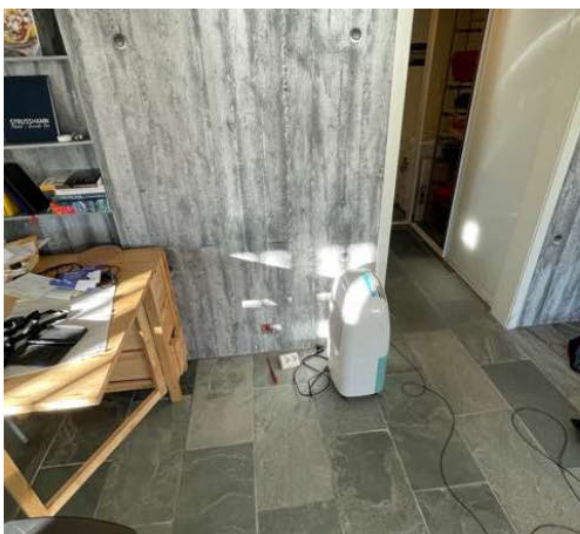
2012 er produksjonsår

Paragrafer**FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger**

Det ble funnet dårlig kontakt i kontaktpunktet

Lokasjon

Stue leilighet



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834078 - [B] Anlegg ikke egnet til forutsatt bruk**Kommentar**

Kabel som forsyner leilighet er av ikke dobbeltisolerende materiale, den må derfor ha en jordfeilbryter foran og er da ikke egnet til forutsatt bruk. Om den skulle ryke så må leieboer ha tilgang til sikringskap i hovedbolig for tilkomst

Bilde 1

Ingen kommentar

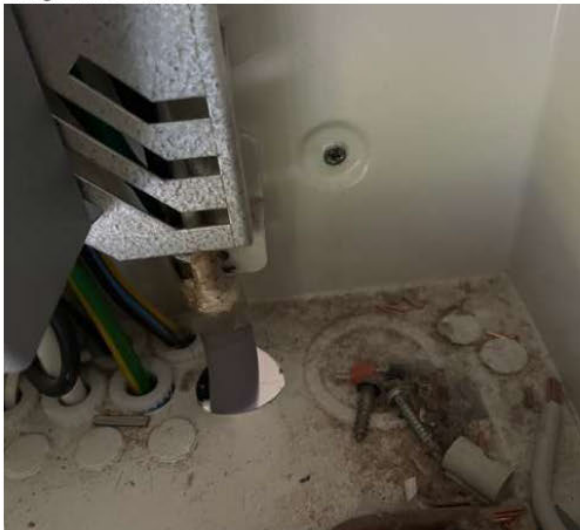
Paragrafer

FEL. § 20 § 21 . Hovedkurs / stiger var på IT nett ikke utført med klasse 2 hele veien eller anordnet med utkobling iht. tabell 41 A

I bygningsinstallasjon ble det et krav fra og med NEK 400 2002 på at forbruk og hovedkurser skal løse ut innen tidene i tabell 41 A (0,4 sekunder forbrukskurser inn til og med 32 A og 5 sekunder på forbruk over 32 A og hovedkurser / stigere) På avviket som er funnet er det oppdaget at det ikke er klasse 2 hele veien på hovedkursene og det ble heller ikke funnet installert jordfeilbrytere foranliggende, slik at hovedkurs (er) kobles ut iht. tidene som kreves i tabell 41 A. Vi bemerker at dersom en installasjon evt. har egen trafo (Ikke allmenn trafo) og i tillegg en felles internkontroll på hele installasjon er tiltaket jordfeilvarsling eller isolasjonsovervåking også mulig istedenfor klasse 2 eller jordfeilbryter foranliggende hovedkursene men heller ikke dette tiltaket er i orden på dette avviket. Det å droppe jordfeilbryter eller klasse 2 på IT nett kurser er imidlertid fullt mulig iht. NEK 400 norm 41 fra og med 2006 utgaven og senere dersom jordelektroden beregnes fra ID og ikke IA største jordfeilbryter, men denne metoden er kun begrenset til å gjelde selve inntakskabel ikke hovedkurser etter en hovedtavle på IT nett.

Lokasjon

Leilighet/hovedhus

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet

31.10.2023

Avvik lukket

-

ID 834112 - [B] Anlegg ikke egnet til forutsatt bruk, brukt jordfeilbryter foran hele anlegg

Kommentar

Felles jordfeilbryter foran hele installasjonen er ikke godkjent, det er en lov fra FEL 98 at man skal dele opp i flere jordfeilbrytere og splitte utelys fra kurs med fryseboks o.l.

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Hovedbolig og leilighet

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834119 - [J] Ikke tilkomst å sjekke jordelektrode**Kommentar**

Det var på befaringstidspunktet ikke mulig å sjekke om det var jordelektrode på boligen. Bemerket at det går en jordingskabel fra sikringskapet i hovedbolig og ned mot kjelleretasje.

Paragrafer**FEL § 17. Tilgjengelighet**

Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

FEL § 18 og 19. Fordelingssystem. Jordingsanlegg

Jordelektroden kunne ikke lokaliseres og det manglet dokumentasjon for denne

FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen

Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834243 - [L] Dårlig kontakt**Kommentar**

Gjelder stikkontakt, er klemt på isolasjon -brannfarlig. Anbefaler å sjekke over alle koblingspunkter , samt bytte til jordede stikkontakter med barnevern. I tillegg har det gått over 50% av forventet levetid og de har tegn til varmgang på klemmene.

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Bilde 3

Ingen kommentar

Bilde 4

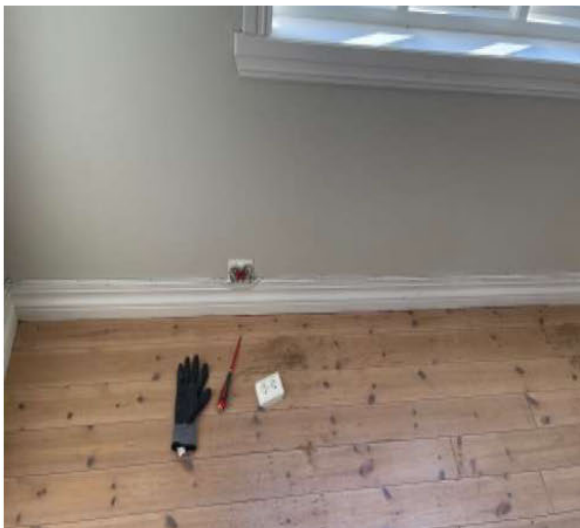
Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger**

Det ble funnet dårlig kontakt i kontaktpunktet

Lokasjon

Stue hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834254 - [L] Berøringsfare

Kommentar

For stor utsparring i bryteren til utelys.

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden at elektriske utstyret.

Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

FEL § 20,21 og 22 For stor ut-sparring på elektrisk utstyr

Delen det er tatt bilde av hadde for stor ut-sparring for kabel og ledere inn i det elektriske utstyret. Det må være relativ tett for å tilfredsstille forskriften.

Lokasjon

Inngang hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 834321 - [F] Jordfeilbryter defekt

Kommentar

Løser ikke ut innen gitte kriterier for utløsestrøm 30mA

Bilde 1

Jordfeilbryter til høyre i bilder

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Jordfeilautomater har feil jordfeil strøm utløse verdi

Jordfeilvernet som er beskrevet med bilde og bildekommentar har for høy jordfeilutløserstrøm verdi.

FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing

Jordfeilbrytere løste ikke ut innenfor 50-100% av på stemplet utløse strøm på 30 mA

Lokasjon

Sikringskap hoveddel



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

31.10.2023

Avvik lukket

-

ID 834379 - [O] Mangler dokumentasjon på all gulvvarme

Kommentar

Gjelder hovedinngang 1.etg, og 4 rom i kjellerleilighet. Har kontrollert med varmesøkende kamera hvordan de ligger

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Varmeanlegget manglet digitalt bilde eller tegning av hvordan varme installasjonen er plassert i området

Lokasjon

5 rom

Prisestimat

40

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør <i>Kommentar: Se avvik i eget punkt</i>
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 5Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
m. Lavvolt belyningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
n. Funksjon av røykvarslere og test	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
o. Skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør

t, Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid

enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordnet i begge ender og de må også kobles til jordnet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordnet støpsel og jordnet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informert om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter monterer. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordnet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slökkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine
føringer og krav.



© Straume Elektriske AS 2023

Analyserapport

Lyngneset 3
5302 STRUSSHAMN

PRØVESTEDSADRESSE

202309292
PROSJEKTNUMMER

Muggsopp i inneluft
EMNE
Kristine Rolland Behn
RAPPORTANSVARLIG

27.09.2023
RAPPORTDATO

Maling og Gulv
DERES REF.



OPPDAGSGIVER RsV Gruppen AS

ANSVARLIG PRØVETAKER Arne Kronheim

RAPPORT UTARBEIDET AV

Kristine Rolland Behn
Kristine Rolland Behn
seniorrådgiver

TELEFON +4746415622

EPOST krb@mycoteam.no

VEDLEGG Faktablad om måling av muggsopp i inneluft

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV

Cathrine M. Whist
Cathrine M. Whist
avdelingsleder laboratorium

1. Innledning

Mycoteam har mottatt luftprøver tatt i syv rom for analyse og vurdering. Referanseprøver er tatt ute.

1.1 Generelt om analysen

Luftprøvene er dyrket opp, antall muggsoppkolonier talt opp og mikroskopert for bestemmelse. Mengden spiredyktige muggsoppsspore pr. kubikkmeter luft er beregnet. Det er foretatt en vurdering av om mengder og typer av muggsopp registrert i romluften indikerer en unormal spredning på prøvestedene som igjen kan være et tegn på fuktskader og vekst av muggsopp i bygningen.

Denne rapporten inneholder analyseresultater, vurdering og forslag til eventuelle videre tiltak. I tillegg til denne rapporten anbefaler vi å lese vedlagt *Faktablad om måling av muggsopp i inneluft* for generelle opplysninger om muggsopp, muggsoppsspore i inneluft, prøvetakingsmetodikk og grenseverdier.

1.2 Informasjon fra oppdragsgiver

- Prøvene er tatt i en enebolig i tømmer på mur i gråstein med 3 etasjer, oppført i 1918.
- Høy luftfuktighet (over 80 %) og høyt fuktinnhold i vegg i 2. etasje mellom bad og gang.
- Huseier målte luftfuktighet på soverom i 1. etasje på morgenen, som lå på 86 %.
- Det er ingen ventilasjon i noen rom.

2. Resultater

Analyseresultatene er fremstilt i tabell 1 og figur 1.

Luftanalysene viser at antallet spiredyktige muggsopp lå på høyere nivåer inne sammenlignet med referanseprøvene tatt ute på prøvetakingstidspunktet. Vi antar her at de fleste uidentifiserte soppkolonier ikke er muggsopp, men andre typer sopp som er vanlig i uteluften på denne tiden av året.

Det er registrert avvik i sammensetningen av arter innendørs sammenlignet med uteluften. Dette gjelder dominans av fuktstrålemugg, penselstrålemugg eller tørrfôrmugg i kjeller og i vegg/gangside mellom bad og gang, samt forekomster av penselmuggsopper, strålemuggsopper, råtemuggsopper, nålemuggsopper og/eller fagmentmuggsopper i inneluften ved samtlige prøvesteder. Verdiene var høye i kjeller og i vegg/gangside mellom bad og gang, mens disse var lave ved de resterende prøvestedene. Det kan tenkes at muggsoppsspore spres fra kjelleren og vegg mellom gang og bad til de resterende prøvestedene.

Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, hovedsakelig i rom eller innvendig i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet. Selv lave verdier i luft og i støv kan være med på å indikere et fuktproblem i bygningen.

Penselstrålemugg (*Aspergillus penicillioides*) er en art som er kjent for å kunne vokse under relativt tørre forhold sammenlignet med de fleste andre typer muggsopp (ned til ca. 68% relativ luftfuktighet). Under slike «tørre» forhold oppstår veksten i hovedsak på celluloseholdige bygningsmaterialer og lagrede gjenstander som arkivmaterialer, spesielt i kjellere og på kaldloft. For øvrig er soppen vanlig på tørkede frukter, nøtter og bakervarer.

Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*) er en muggsopp som er vanlig forkommende på tørkede matvarer og dyrefôr, men vokser også på frukt, jord, høy, tekstiler og i forbindelse med fuktskadede konstruksjoner. Tørrfôrmugg vokser under relativt tørre forhold (a_w over 0.69)

og er ikke entydig relatert til bygningsskader, da sporer fra soppene ofte spres til inneluften fra infiserte tørkede matvarer og dyrefôr.

Penselmuggsopper (*Penicillium*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, spesielt etter lekkasje, men også ved andre typer oppfukting. Lave verdier av penselmuggsopper er på den annen side ikke uvanlig i støv og inneluft i bygg uten skader. De er blant de vanligste muggsoppene, de kan forekomme på en lang rekke substrater (næringsmidler, avfall, fuktutsatte materialer), og produserer store mengder sporer som lett virvles opp i luft.

Fragmentmuggsopper (*Geotrichum*) er vanlig forekommende i jord og vann, og er derfor vanlig å påvise i uteluft til visse tider av året. Den kan også vokse innendørs i fuktskadede konstruksjoner. Den er kjent som kontaminant på kornprodukter, sitrusfrukt og tekstiler, og som "machinery mould", dvs. en sopp som kan finne vekstvilkår i produksjonslokaler.

Nålemuggsopper (*Acremonium*) er vanlig å finne i jord og på døde planterester. Den kan forekomme i forbindelse med fuktskader i bygninger, og da gjerne ved kondensproblemer. Arter i slekten er spesielt vanlige i utforede vegger under terreng.

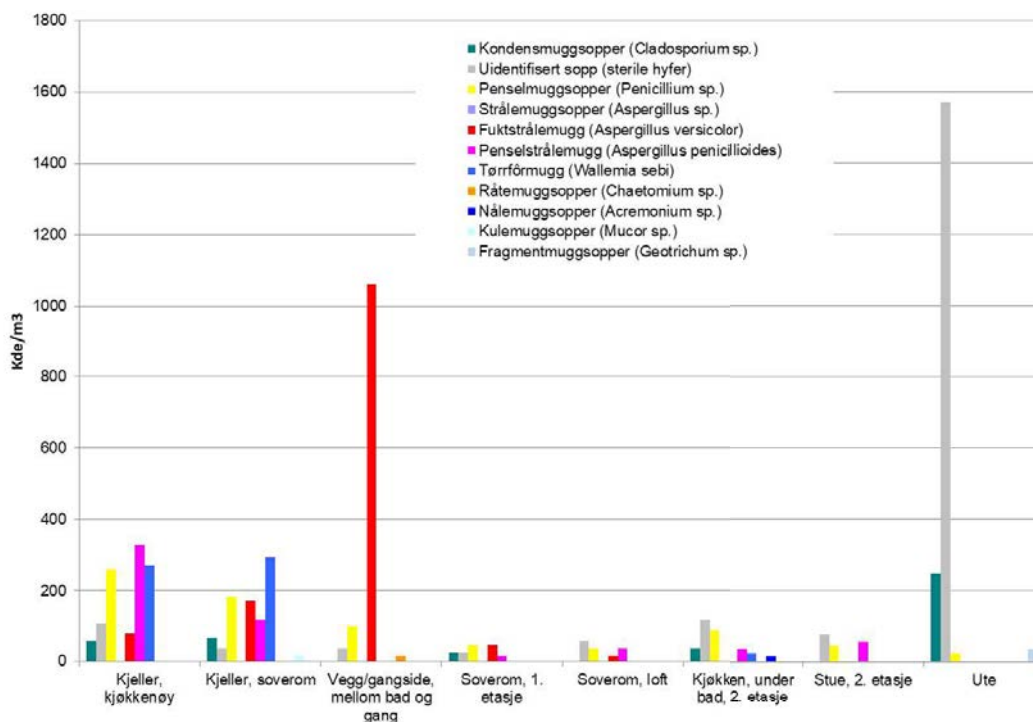
Råtemuggsopper (*Chaetomium*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at de opptrer hvis materialene har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig i lekkasjetilfeller. De lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir. Artene i denne slekten er kjent for å kunne forårsake lokal nedbrytning av treverk ved dannelse av gråråte. Vekst av råtemuggsopparter kan føre til en kraftig stikkende lukt. Selv lave måleverdier av denne muggsoppslekten i luft eller støv kan indikere skader i konstruksjonen.

Strålemuggsopper (*Aspergillus*) er en stor slekt av muggsopp hvor flere av artene er vanlig forekommende i forbindelse med fuktskader, hovedsakelig kondenssskader og i rom/konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet (RF). Selv lave måleverdier i luft eller støv kan indikere et fuktproblem i bygningen.

Tabell 1. Resultater av MicroBio-analyse, 19.09.2023. (kde/m³ = antall spiredyktige soppsporer- og fragmenter pr. kubikkmeter luft.)

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	kde/m ³	Total kde/m ³
1 (275544:390528)	Kjeller, kjøkkenøy	MEA	Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	259	365
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	56	
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	35	
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	15	
2 (275544:390527)	Kjeller, kjøkkenøy	DG18	Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	328	1 008
			Tørrförmugg (<i>Wallemia sebi</i>)	270	
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	171	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	107	
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	76	
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	56	
3 (275545:390530)	Kjeller, soverom	MEA	Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	182	416
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	139	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	35	
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	25	
4 (275545:390529)	Kjeller, soverom	DG18	Tørrförmugg (<i>Wallemia sebi</i>)	293	785
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	171	
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	118	
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	97	

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	kde/m ³	Total kde/m ³
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	66	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	25	
			Kulemuggsopper (<i>Mucor</i> sp.)	15	
			Strålemuggsopper (<i>Aspergillus</i> sp.)	-	
5 (275546:390532)	Vegg/gangside mellom bad og gang	MEA	Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	45	130
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	35	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	
			Råtemuggsopper (<i>Chaetomium</i> sp.)	15	
			Nålemuggsopper (<i>Acremonium</i> sp.)	-	
6 (275546:390531)	Vegg/gangside mellom bad og gang	DG18	Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	1 063	1 195
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	97	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	
7 (275547:390535)	Soverom, 1. etasje	MEA	Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	45	120
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	25	
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	25	
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	25	
8 (275547:390534)	Soverom, 1. etasje	DG18	Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	45	135
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	35	
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	25	
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	15	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	15	
9 (275548:390537)	Soverom, loft	MEA	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	56	106
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	35	
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	15	
10 (275548:390536)	Soverom, loft	DG18	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	85
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	35	
			Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	15	
11 (275549:390543)	Kjøkken, under bad, 2. etasje	MEA	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	66	151
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	35	
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	35	
			Nålemuggsopper (<i>Acremonium</i> sp.)	15	
12 (275549:390542)	Kjøkken, under bad, 2. etasje	DG18	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	118	265
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	87	
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	35	
			Tørrfôrmugg (<i>Wallemia sebi</i>)	25	
13 (275550:390546)	Stue, 2. etasje	MEA	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	66	111
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	45	
14 (275550:390545)	Stue, 2. etasje	DG18	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	76	177
			Penselstrålemugg (<i>Aspergillus penicillioides</i>)	56	
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	45	
15 (275551:390548)	Ute	MEA	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	293	471
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	118	
			Fragmentmuggsopper (<i>Geotrichum</i> sp.)	35	
			Penselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp.)	25	
16 (275551:390547)	Ute	DG18	Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	1 570	1 818
			Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.)	248	



Figur 1. Grafisk fremstilling av luftanalyseresultater

3. Vurdering

Det er benyttet en firedelt skala for bedømmelse av de innsendte prøvene, hvor resultatene er vurdert i forhold til både mengder og typer av muggsopp inne sammenlignet med uteluften, samt en generell vurdering basert på erfaring fra andre luftanalyser. Skalaen er basert på skadegrader fra Norsk Standard, *Tilstandsanalyse for byggverk*, NS3424.

Luftanalysene tatt i Lyngneset 3 er vurdert, og gjeldende kategori krysset av nedenfor.

- 0** ☐ Ingen tegn til unormal forekomst av muggsoppспорer. Dette betyr at det er lavere verdier av muggsopp innendørs enn utendørs samt at det ikke er tegn til muggsopp som man forbinder med fuktskadede bygninger. Videre tiltak anbefales som regel ikke.
- 1** ☒ **Soverom i 1. etg., soverom på loft, kjøkken under bad i 2. etg. og stue i 2. etg.:**
Små tegn til unormal forekomst av muggsoppспорer. Benyttes når verdiene innendørs er noe forhøyet i forhold til uteluften og/eller man har små innslag av arter man forbinder med fuktskadede bygninger. Videre tiltak kan vurderes.
- 2** ☐ Tegn til unormal forekomst av muggsoppспорer. Brukes ved klart høyere verdier av muggsoppспорer innendørs enn utendørs, samt i prøver der det er klare innslag av arter/typer man forbinder med fuktskadede bygninger. Videre tiltak bør vurderes gjennomført.
- 3** ☒ **Kjeller (kjøkkenøy og soverom) og vegg/gangside mellom bad og gang:**
Klare tegn til unormal forekomst av muggsoppспорer. Benyttes ved markert høyere verdier av muggsoppспорer inne enn ute og/eller en klar dominans av arter man erfaringsmessig finner i fuktskadede bygninger. Målingene viser en klar negativ innvirkning på innneklimaet. Videre tiltak må gjennomføres.

Luftanalysene viser at det forekommer en unormal spredning av muggsoppспорer til inneluften, først og fremst i kjeller og vegg/gangside mellom bad og gang. Det er en klar dominans og innslag av typer muggsopp vi forbinder med fuktskadede bygninger.

4. Tiltak

4.1 Tiltak Lyngneset 3

Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsoppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget undersøkes nærmere før utbedringstiltak iverksettes, se generelle utbedringstiltak nedenfor. Dette bør omfatte en bygningsteknisk vurdering med fokus på fukt-/muggsoppskader. Det kan være aktuelt å foreta avdekkinger av lukkede konstruksjoner, slik som utlektede vegger, etasjeskillere og tilfarergulv, for kontroll med hensyn på muggsoppvekst der det er mistanke om tidligere eller nåværende fukt. Det er svært viktig at det foretas en etterkontroll (avtrekksprøver) av rengjorte overflater før lukking av konstruksjonene.

4.2 Generelle anbefalinger til tiltak ved muggsoppskader

Anbefalingene under er generelle og spesifikke tiltak må vurderes i hvert enkelt skadetilfelle. Ved vurdering av spesifikke tiltak er det viktig å ta hensyn til både størrelsen på det muggsoppskadede området og type bygning / bruksområde.

Personlig verneutstyr

- Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppспорer som det er uheldig å puste inn. Når man arbeider med muggsoppskader må man sikre at utførende personell og tilstøtende brukere/lokaler ikke utsettes for unormal eksponering for muggsoppспорer.
- Støvmaske (eller evt friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår. Dette for å unngå å puste inn muggsoppспорer.

- Arbeidstøy / engangsdress brukes ved rivingsarbeid og opphold i saneringsområdet. Støvmaske og overtrekkstøy anbefales tatt av ved bevegelse utenfor saneringsområdet.

Avskjerming / saneringssone

- Lokal avskjerming anbefales. Dører/åpninger tettes med bygningsplast eller tape, eventuelt etablere en innsluset arbeidssone.
- Undertrykksventilering ved montering av vifte som trekker luft ut fra sonen ut må vurderes montert, spesielt ved større skader slik at muggsoppinfiltrert luft føres direkte ut av bygningen.
- Materialer som rives må enten transporteres direkte til konteiner via vindu eller pakkes inn i forseglet emballasje før transport ut fra saneringssonen.

Håndtering av innbo

- Alt inventar flyttes ut fra saneringsområdet før avdekking/skadekartlegging. Alternativt kan inventaret bli stående hvis det dekkes med byggeplast som tapes ned mot gulvet eller forsegles godt på annen måte.
- Inventar som er angrepet av muggsopp kan i de fleste tilfeller rengjøres / behandles og gjenbrukes. Framgangsmåte og behandling må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Innbo som antas å være forurensset av deponert støv må støvtørkes før utflytting og lagring.

Utbedringsmetode

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeomfanget må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiltrerte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Hvis det er spørsmål til denne rapporten eller behov for videre assistanse, vennligst ta kontakt med oss.



Fuktkrav

Enkelte muggsoppar kan vokse ved en vannaktivitet under 0,7 a_w , tilsvarende 70% relativ fuktighet, men faren for vekst på bygningsmaterialer ved så lav fuktighet er svært liten. Fra 0,7 a_w til 0,8 a_w er det liten risiko for muggsoppvekst. Fra 0,8 a_w til 0,9 a_w er det risiko for muggsoppvekst, men kun et fåtall arter forekommer, særlig *Wallemia sebi*, *Aspergillus*-arter og *Eurotium*-arter. Over 0,9 a_w er det stor risiko for muggsoppvekst på mange materialer, og over 0,95 a_w vil de aller fleste materialer være utsatt for muggsoppvekst.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp: «Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøet. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helseisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.». (Anbefalte faglige normer for inneklime, 2015).

Måling av muggsopp i inneluft

En rekke mikroorganismer, blant annet muggsopp, forekommer naturlig i luft, som regel uten at dette fører til skadevirkninger på personer. I visse tilfeller kan imidlertid ubehag eller sykdom oppstå. Dette faktabladet omhandler muggsopper som kan forekomme i miljøet rundt oss, og en metode som kan være til hjelp for å påvise skjulte muggsopp-skader i bygninger.

Generelt om muggsopp

Muggsopp er et samlebegrep for en lang rekke små sopper som lever av dødt organisk materiale. Vanligvis bruker man begrepet om hurtigvoksende arter med stor produksjon av sporer. Muggsopp forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige organiske materialer, slik som blader, pinner, jord utendørs, på matvarer og pottelater i innemiljø, samt på fuktskadede bygningsmaterialer. De bryter i liten grad ned materialene de vokser på, men kan gi misfarging, lukt og helseplager.

Muggsoppvekst inne

Vekst av muggsopp og andre mikroorganismer kan forekomme både på overflater og inne i lukkede konstruksjoner. Mange muggsopp er svært nøysomme med tanke på næring. Ved høy fuktighet vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste byggematerialer. Materialer som lett angripes er papp- og papirbaserte materialer, treverk, trefiber-, gips- og sponplater. Isolasjonsmaterialer, tegl, betong, stål og keramiske fliser er mindre utsatt for angrep. Fordi nærings-, temperatur- og oksygenkrav så og si alltid er tilfredsstilt, er fukttilgangen den viktigste faktoren for vekst av muggsopp i en konstruksjon. Årsaken til muggsoppvekst inne er som regel kondens, høy luftfuktighet som følge av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn gjennom gulv, tak eller vegg, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, oppfukning av materialer før eller under bygging, samt manglende uttørring etter bygging.



Muggvekst etter vannlekkasje.

Byggforskriftene

Byggforskriftene (§ 8-37 Fukt, 1997), inneholder krav til beskyttelse mot vekst av muggsopp: "Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer". "Materialer og konstruksjoner skal være så tørre ved innbyggingen / forsegling at det ikke oppstår problemer med tilvekst av mikroorganismer, nedbrytning av organiske materialer og økt avgassing."



Muggsoppskader som følge av oppfuktning etter brannsløkking.

Atopisk overfølsomhet

En god del allergikere reagerer på stoffer på og i mikroorganismer. Reaksjonen kan arte seg som "høysnue", astma-anfall, eksem, e.l. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises påfallende store mengder av muggsoppsspore i luften. Det finnes et stort antall muggsopp, og man kan ikke regne med kryss-reaktivitet mellom allergener fra ulike arter.



Mikroskopibilde av muggsoppen *Penicillium*. Typisk for denne slekten er at sporene sitter organisert i "pensler".



Oppdyrkede muggsopper på næringsmedium. Muggsoppene danner millioner av sporer etter kort tid på næringsmediet.

Soppsporer i luft

Muggsopper og andre sopper formerer seg med sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luft. Luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Normalt vil det være færre soppsporer innendørs enn ute, dersom det ikke forekommer soppvekst inne. Ute har man alltid soppsporer i luft, men mengden og artsammensetningen varierer sterkt med årstiden, værforhold og omgivelser. Stille vinterdager med snødekke har man som oftest færre enn 50 levende sporer per m³.

Det kan per i dag ikke fastsettes klare grenser for hvor mye muggsopp man kan tolerere i luft. Vekst av muggsopp og mugglukt i oppholdsrom aksepteres ikke. Heller ikke andre steder i konstruksjonen aksepteres det normalt sett vekst av muggsopp, men dette kan vurderes ut fra hvor sterkt man blir eksponert, og om spesielt følsomme personer er involvert. I de tilfeller hvor muggsoppveksten forekommer slik at sporer og fragmenter kan spres til inneluften, vil dette kunne påvises ved luftanalyser. I tilfeller hvor skade sitter tett innelukket i konstruksjoner er de vanskeligere å registrere. Denne type skader kan likevel føre til en negativ belastning på inneklima på grunn av at både sporer/partikler og flyktige stoffer under ulike forutsetninger kan trenge ut i romluften. Påvisning av skader som sitter tett innelukkete i konstruksjonen kan kreve en avdekking for videre vurdering av skadebildet.



Vekst av muggsopp på gipsplate

Mykotoksiner

Mange muggsopper produserer giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Spesielt muggsoppene *Stachybotrys chartarum* og *Aspergillus versicolor* forekommer vanlig i fuktskadede bygninger og kan produsere slike giftstoffer.

Soppinfeksjoner

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som en komplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner (oftest *Aspergillus fumigatus* og *A. flavus*) og ørebetennelse (*A. niger* o.a.) I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopptyper

Enkelte muggsopp er mere vanlige enn andre ved fuktskader i bygninger. I luftanalyser skal man være spesielt oppmerksom på disse: *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus penicillioides*, *Eurotium sp.*, *Chaetomium sp.*, *Stachybotrys chartarum*, *Ulocladium sp.*, *Wallemia sebi*, *Penicillium sp.* (hvis mye)

Undersøkelser

Det viktigste ved en undersøkelse vil være å finne ut hvor organismene vokser, årsaken til fuktigheten og hvordan årsakene kan fjernes. For å oppnå dette er visuelle undersøkelser, materialanalyser og fuktmålinger viktige. I tilfeller hvor det ikke er synlige skader eller konkrete områder hvor det er mistanke om muggsopp, eller i områder hvor det i første omgang ikke er ønskelig å åpne konstruksjonen er luftanalyser med MicroBio et alternativ. Slike luftanalyser kan si noe om sannsynligheten for muggsoppvekst i bygningen og i hvilken grad mennesker som oppholder seg der blir utsatt for muggsopp. Ulempen med en slik metode hvor soppen må dyrkes frem for analyse er at det ikke finnes noe dyrkningmedium som egner seg for alle organismer, og at et stort antall ikke vil være spiredyktige. Man vil derfor kun få frem en del av alle de mikrobielle partiklene som finnes i lufta.

Metodikk - Luftanalyser tatt med MicroBio

Ved en vanlig undersøkelse suges 100 liter luft inn i måleapparatet. Soppsporer og fragmenter av sopp som finnes i denne lufta vil feste seg på et dyrkningsmedium. For å fange opp flest mulig ulike muggsopptyper benyttes to typer dyrkningsmedier (MEA og Dg18). Etter 7 dagers dyrking ved 20°C telles antall kolonidannende enheter og omregnes til å gjelde per kubikkmeter luft (=antall kde/m³). Muggsoppslekter, eventuelt arter identifiseres ved bruk av lupe og mikroskop. Nedre og øvre tellegrense for instrumentet er henholdsvis 25 kde/m³ og 5300 kde/m³. Dette betyr at det kan forekomme høyere verdier enn 5300 kde/m³, men at dette normalt gir usikre verdier ved denne metoden.



Utstyr som brukes for å analysere mengden av mikroorganismer i luft.

Endotoksin

Hos mange bakterier inneholder celleveggen lipopolysakkarid - ofte kalt endotoksin. Dette stoffet aktiverer flere forsvarsreaksjoner i kroppen, og er en av de faktorer som utløser feber ved bakterielle infeksjoner. Celleveggen hos muggsopp inneholder polysakkarider, β -1,3 glukaner, som muligens kan ha tilsvarende effekter. Disse stoffene kan forsterke effekten av allergi-reaksjoner. Endotoksin og glukane er satt i sammenheng med typiske "syke hus symptomer" som unormal tretthet, tørre øyne, hoste, etc.

Luftanalyser

Luftanalyser utføres i de aller fleste tilfeller i løpet av en kort tid, som regel noen minutter. Sporemengder i luft varierer meget sterkt over tid på grunn av aktivitet og luftstrømning. Dette gjør det meget vanskelig å tolke prøver, og grenseverdier for akseptabel luftkvalitet kan vanskelig fastsettes på noe faglig grunnlag.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 1008

Helseeffekter

Det er overhyppighet av vanlige luftveisinfeksjoner i fuktsskadde bygninger. Enkelte reagerer allergisk (astma, "høysnue", etc.) på muggsopp, først og fremst på stoffer i sporeveggen. Ved gjentatt innånding av store mengder sopp sporer kan kraftige, influensalignende allergireaksjoner oppstå. Dette er først og fremst aktuelt på arbeidsplasser i landbruk og trelastindustri. Infeksjoner forårsaket av muggsopp kan forekomme, men først og fremst hos personer med svekket immunforsvar eller som komplikasjon ved annen sykdom. Det er mulig at også reaksjoner som irriterte øyne, unormal tretthet og annet kan ha sammenheng med vekst av mugg og andre mikroorganismer. Fuktighet i bygninger kan også føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd som er en viktig kilde til allergifremkallende stoffer. Mange innemiljøproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som de som skyldes mugg og fukt.

Vi ønsker å påpeke at det er store individuelle forskjeller på hvordan mennesker reagerer på muggsopp i inneluft. Svært følsomme (hypersensitive) personer kan reagere på svært lave nivåer av muggsopp, og det kan vise seg umulig å bo i hus med en slik eksponering, selv om 99% av befolkningen vil kunne bo der uten problemer.

Utbedring og tiltak

Årsaken til fuktigheten som forårsaker muggveksten må finnes og utbedres. Det er vanskelig å si noe generelt om utbedring av fuktkilder, da dette er helt avhengig av skadeårsaken. Uten at fuktigheten reduseres vil det som regel være umulig å oppnå tilfredsstillende resultater av en skadeutbedring. Materialer som er infisert av muggsopp bør som en hovedregel skiftes. Materialer der hvor soppveksten kun sitter på overflaten kan rengjøres. Fordi også døde sopp sporer kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det vesentlig at mest mulig av soppen fjernes fysisk. Ved håndtering av muggbefengte materialer bør finstøvmaske og hansker benyttes, og man bør sørge for å spre minst mulig sopp sporer til andre deler av bygningen. Dette kan gjøres enkelt ved å pakke inn materialene i plastsekker og bære dem korteste vei ut av huset. Områder som har blitt forurensset av mikroorganismer og støv under utbedringsarbeid må rengjøres grundig. Behandling med kjemikalier utover det som inngår i rengjøringen anbefales vanligvis ikke.

Henvisninger

Arbeidstilsynet 1996. Helse- og sikkerhetsrisiko ved muggvekst på trelast. Arbeidstilsynet. Bestnr. 837. Kommunal og arbeidsdepartementet. 1997. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Sosial- og helsedepartementet. 1995. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. I-0848B. Sosial- og helsedepartementet. 1998. Handlingsplan: Forebygging av astma, allergi og inneklimateykdommer 1998-2002. I-0932 B. Statens helsetilsyn. 1994. Målemetoder for inneklimateykdommer. IK-2462. Statens helsetilsyn. 1995. Inneklima - en veileder for kommunehelsetjenesten. IK-2489. Statens institutt for folkehelse. 1998. Anbefalte faglige normer for inneklima.



INSPEKSJON SKADEDYR

LYNGNESET 3

5302 STRUSSHAMN

Referanse SKIP-1059731-1

Inspeksjonsselskap Anticimex AS
Avdeling Vest
Adresse Damsgårdsveien 163A
Poststed 5160 Laksevåg
E-post bergen@anticimex.no
Telefon 41 41 41 28

Inspeksjonsdato 23.10.2023
Rapport ved Rolf Eirik Karlsen

Rolf Eirik Karlsen

.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIP-1059731-1

Anticimex

Saksbehandler	Irene Karlsen
E-post	Irene.Karlsen@anticimex.no
Ordrenummer	11653103
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	23.10.2023

Objekt

Objektnavn	
Adresse	
Poststed	
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Tekniker fra Anticimex: Rolf Eirik Karlsen.

Bygning

Bygningstype	Enebolig
Byggår	1918
Antall etasjer	4
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre, Mur
Loft	Varmloft
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Rapporten gjelder rotter.
Om skadedyret

Brunrotte (*Rattus norvegicus*) kalles bare rotte i Norge. Den finnes over hele landet, men er vanligst langs kysten. I byer er den vanlig i kloakknettet. Rotter tar seg ofte inn i bygninger via ødelagte avløpsrør, eller graver seg inn gjennom usikrede og utette områder i kjeller eller sokkel. Oftest bruker rottene bygningen som bol og hvileplass, og finner maten utendørs eller i kloakken.

Om oppdraget

SKIP - Skadedyrforsikring If privat - Bolig super, alle skadedyr, Skade meldt: 16.10.2023, Skadested: LYNGBESET 3, 5302 STRUSSHAMN

Polisenummer: 0988943, oppstartsdato for polise: 31.08.2023, Eventuell egenandel: 2000, Super bygning: Ja
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1059734

Informasjon fra kunde

Forsikringstaker opplyser ved befaring at han overtok huset for seks uker siden, men merket umiddelbart en ubehagelig lukt og hørte kraselyder i konstruksjon. Selger har opplyst at de ikke har hatt problemer med gnagere de tre årene de bodde på adressen. Eier før det har opplyst at de hadde noe aktivitet av gnagere, men at dette var ordnet opp i, de bodde i huset i 16 år.

Forsikringstaker forteller at når han skrur på kjøkkenventilator så merker han en ubehagelig lukt som siver inn, spesielt på soverommet, men også på kjøkkenet. Kjellerleilighet ble renoveret i 2010. Forsikringstaker bor for tiden i kjellerleilighet grunnet pågående arbeid vedrørende en annen forsikringssak i resterende deler av huset. Huset er tilkoblet offentlig kloakksystem og disse skal være av nyere dato. Kjellerleilighet har stått tom under forrige eier.

Observasjoner på stedet

Ved inspeksjon er det synlig rotteavføring i glipe i taket i kjellerleiligheten og når kjøkkenvifte skrues på så merker man umiddelbart en ubehagelig lukt som siver inn i boligrommet, minner om bollukt. Utvendig så ser man tydelig at grunnmur er en gråsteinsmur hvor det noen steder er synlig stein og åpninger.

Vurdering

Ut ifra informasjon fra forsikringstaker, observasjoner og bollukt i bolig, samt historikk, så er det sannsynlig at det har vært, og er sporadisk aktivitet av rotter i konstruksjon som sannsynligvis har pågått i flere år, muligens siden kjellerleilighet ble renoveret i 2010. Ettersom huset har en original gråsteinsmur så er det sannsynlig at rotter fra grunn trekker inn via denne og oppholder seg i tak og vegger i kjellerleilighet, mulig de livnærer seg på kloakk dersom det er brudd på kloakkrør.

Sikring og forebyggende tiltak

For å forhindre at gnagere trekker inn via åpninger i gråsteinsmur så må denne fristilles slik at alle åpninger kan lokaliseres og støpes tett, gjelder innvendig, utvendig og på topp av gråsteinsmur. Bollukt utbedres/fjernes ved at all isolasjon med spor etter rotter lokaliseres og fjernes, samt at konstruksjon desinfiseres med virkon s. Anbefaler at kloakkrør kontrolleres for brudd, hull og gliper. Anticimex vil se på mulighetene for å få satt ut en midlertidig felle i kum tilhørende adressen, dersom dette lar seg utføre så kan den stå i inntil tre måneder på forsikring.

Hva skal skje videre

Anbefaler at forsikringstaker tar kontakt med Anticimex når konstruksjon er åpnet opp og gråsteinsmur er synlig. Dersom spørsmål kan Anticimex kontaktes.

Status

Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

Bilder



Synlig rotteavføring i glipe i taket.



Forsikringstaker har funnet rotteavføring som faller ned fra taket.



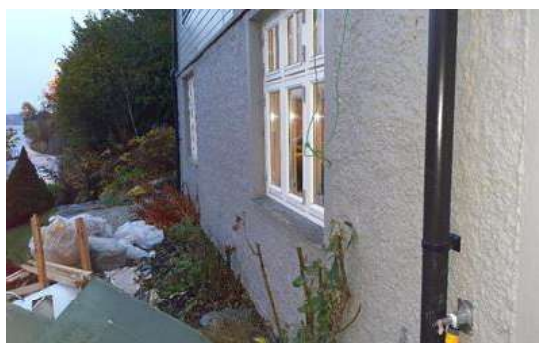
Forsikringstaker har hørt lyder i dette området.



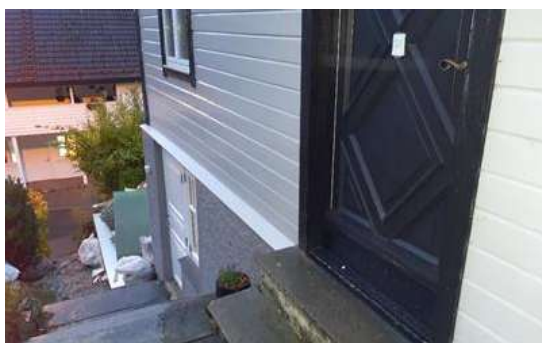
Kjellerleilighet



Kjellerleilighet



Grunnmur



Fasade



Grunnmur

Analyserapport

Lyngneset 3
5302 STRUSSHAMN

PRØVESTEDSADRESSE

202401278

PROSJEKTNUMMER

Sopp, insekt, asbest

EMNE

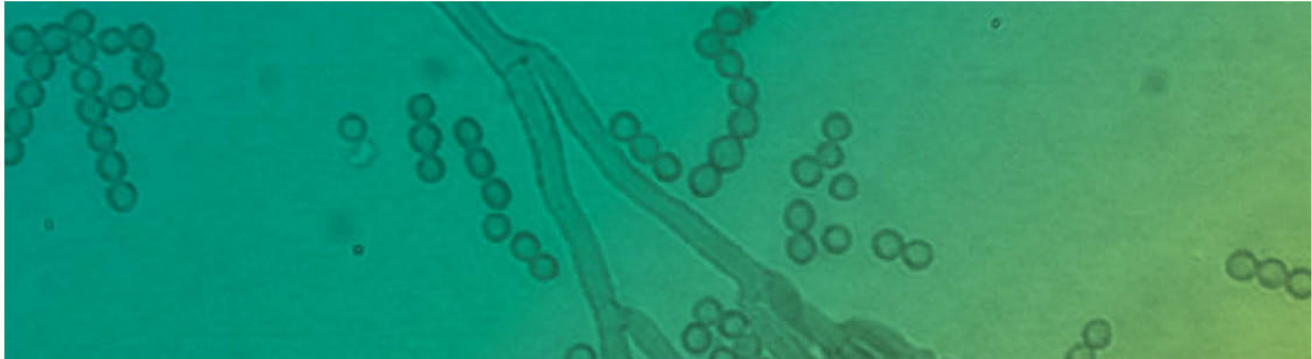
Maria Nunez

RAPPORTANSVARLIG

23.01.2024

RAPPORTDATO

DERES REF.



OPPDAGSGIVER

Andreas Alexander

ANSVARLIG PRØVETAKER

Andreas Alexander

RAPPORT UTARBEIDET AV

Maria Nunez
seniorrådgiver

TELEFON

+4746423235

EPOST

mnu@mycoteam.no

VEDLEGG

Faktablader om stripet borebille, gråråte og
barksopp

KOPI

-

RAPPORT GODKJENT AV

Cathrine M. Whist
avdelingsleder laboratorium

1. Innledning

Mycoteam har mottatt 12 materialprøver samt 24 foto fra skadestedet. Vi har foretatt analyse for undersøkelse av eventuell asbest (prøve 11), sopp- og insektskader.

Informasjon fra oppdragsgiver

- Tømmerhus fra 1918.

2. Resultater

Prøve 11 inneholder ikke asbest.

Tabell 1 viser resultater av alle prøveanalyser.

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 17.01.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater	Kommentar
1 (285300:409170)	Kjellerleilighet, prøve 1, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
2 (285301:409171)	Kjellerleilighet, prøve 2, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>) Grååte	Kun på overflaten
3 (285302:409172)	Kjellerleilighet, prøve 3, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>) Barksopp (uidentifisert)	Kun på overflaten
4 (285303:409173)	Kjellerleilighet, prøve 4, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
5 (285304:409174)	Kjellerleilighet, prøve 5, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
6 (285305:409175)	Kjellerleilighet, prøve 6, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
7 (285306:409176)	Kjellerleilighet, prøve 7, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>) Grååte	Kun på overflaten
8 (285307:409177)	Kjellerleilighet, prøve 8, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
9 (285308:409178)	Kjellerleilighet, prøve 9, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
10 (285309:409179)	Kjellerleilighet, prøve 10, etasjeskiller (bjelkelag)	Tremateriale	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	
11 (285310:409149)	Soverom, 2. etasje, gulv	Gulvbelegg	Ingen tegn til asbest	
12 (285311:409181)	Kjellerleilighet, prøve 12, himling	Insekt	Stripet borebille (<i>Anobium punctatum</i>)	1 voksent eksemplar

Stripet borebille (*Anobium punctatum*) er 3–4 mm store, brune biller. Larvene er små og de ser ut som et lite, krumt og gulhvitt riskorn. Fordi de lever inne i treverket, ser man dem imidlertid nesten aldri. Utviklingstiden for larvene fram til voksen bille påvirkes av fysiske forhold, særlig relativ luftfuktighet, temperatur og næringsinnholdet i treverket. Man regner med at larvene trenger 2–3 år for å bli ferdig utviklet til en voksen bille. Larvene bruker materialer av bar- og løvtrær til næring. Fordi larvene trenger en vedvarende høy relativ luftfuktighet (>65% RF) er det særlig fuktige og kjølige deler av bygninger som blir angrepet. Hvor stor tettheten er av hull og økningen i antall hull over et gitt tidsrom, kan gi et begrep om aktivitet og utviklingsforhold. Skadegraden avklares med en fysisk kontroll av hvor mye svekket treverk det er i konstruksjonene. Mulighetene for videreutvikling er avhengig av

særlig fuktforholdene på stedet. Bekjempelse med insektgift frarådes generelt sett ved angrep av stripet borebille. Vi viser for øvrig til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av billen.

Barksopp (*Corticiceae*) er en samlebetegnelse for en stor soppgruppe som forekommer på trematerialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer, eller som sekundær skadegjører på trematerialer som er angrepet av andre råtesopp (vednedbrytende sopp). Ved å stanse fukttilgangen vil utviklingen av råtesoppskaden opphøre. Råtesoppskadete materialer skiftes ut lokalt. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppgruppen.

Gråråte er en betegnelse på vednedbryting forårsaket av enkelte arter av muggsopp og andre mikrosopp. Skadene oppstår som følge av at trematerialer har vært utsatt for høy fuktighet/vært meget fuktige over lengre tid. Soppene som forårsaker denne typen råte tilhører en annen soppgruppe og er ofte mindre aggressive vednedbrytere enn de vi normalt omtaler som råtesopp (f.eks. tømmer-sopp og kjellersopp). Veden brytes ned, «mørner», slites lett i stykker og får en karakteristisk grå farge.

3. Vurdering

Det er funnet skader av stripet borebille i alle prøver av tremateriale. Funn av et voksent individ av stripet borebille (prøve 12) indikerer at skaden fortsatt er aktiv.

Det er ikke fare for at stripet borebille etablerer seg i tørt treverk. Kan man stanse fukttilgangen og kontrollere den relative luftfuktigheten i kjelleren til verdier lavere enn 60 % RF, vil nye angrep unngås og etablerte angrep dø ut av seg selv. Det er da verken nødvendig eller hensiktsmessig å benytte noen form for insektrepene kjemikalier.

Det blir heller ingen utvikling av overflateskader av hverken gråråte eller barksopp hvis fukttilgangen stanses. Overflatevekst av barksopp kan fjernes mekanisk for å unngå spredning av sporer.

4. Tiltak

Avklaring av fuktkilde og hvilke tiltak som er nødvendige for å redusere fuktbelastningen er meget viktig. Hvis det lokalt er så store svekkelser at materialenes nødvendige bæreevne er svekket, må dette treverket enten skiftes ut eller forsterkes.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål til denne rapporten eller ønske om ytterligere bistand.



Behandling

Stripet borebiller er avhengig av en relativ luftfuktighet på >65% for at egg kan klekkes.

Stripet borebille kan derfor fjernes ved å redusere den relative luftfuktighet slik at trevirket tørker ut. Det er derfor sjelden behov for kjemisk sanering. Unntaksvis kan eventuell bruk av insektgift vurderes.

Hvis det er vesentlige svekkelser i konstruksjonen er forsterkninger eller utskiftning av materialer nødvendig.



Gangene etter stripet borebille i et tidligere angrep (overflaten er her behandlet).

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Stripet borebille (*Anobium punctatum*)

Forekomst av stripet borebille kan ofte sees ved at det forekommer sirkelrunde 1,5 - 2 mm store flyvehull i treverk på steder som er utsatt for høy luftfuktighet. Angrep kan sees både i trekonstruksjoner og f.eks. På lagrede gjenstander.

Stripet borebille utnytter både bartre- og løvtrematerialer. Larvene er gulhvite og tre par bein. Larvene lever av de ulike bestanddelene i virket. Utviklingstiden for larvene fram til voksen bille er ca. 2 - 3 år. Voksne individer er brune og kroppen har sylinderform.

Hvor stor tettheten er av hull og økningen i antall hull over et gitt tidsrom, kan gi et begrep om skadegrad. Mulighetene for videreutvikling er avhengig av fuktilgang/relativ luftfuktighet på stedet. I kystnære distrikter kan det på eldre hus finnes angrep i alle deler av et hus. Med den byggemåten som nå brukes langs kysten og med en endret oppvarmingssituasjon, gir dette fuktforhold som ikke er gunstige for stripet borebille. Det synes å være mest vanlig å finne stripet borebille i kjellere og på loft der materialene er ubehandlet og derfor gir bedre angrepsmuligheter. I klimaer med jevn høy luftfuktighet kan skadeomfanget bli såpass stort at bekjempelse anses nødvendig som en del av vedlikeholdet for ikke å forringe bygningens verdi, men først og fremst fuktreduksjon er viktig.

Stripet borebille finnes også i indre deler av landet, men der er det særlig fuktige og kjølige deler av bygninger som blir angrepet.



Flyvehullene til stripet borebille er 1,5 - 2 mm store. Larvene lever av friskt (ikke råtesoppeskadet) treverk.



Stripet borebiller finnes ofte i fuktige kjellere. Larvene lever av friskt (ikke råtesoppeskadet) treverk.

Behandling

Ved å stanse fukttilgangen vil utviklingen av råte-sopp-skaden opphøre og soppene vil etter hvert dø.

Svekket tremateriale anbefales som regel utskiftet.

Kjemikaliesanering er ikke aktuelt.

Bemerkninger

Det er en rekke forskjellige barksopper som kan forekomme i hus. De fleste ansees for å være lite aggressive, og soppene opptrer gjerne på trematerialer som allerede er angrepet av andre råtesopper.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Barksopper (*Corticaceae*)

Barksoppene er en gruppe sopper som danner svært tynne fruktlegemer som er helt tiltrykt underlaget. Barksoppene vokser på trematerialer med et høyt fuktinnhold.

Barksopper er en fellesbetegnelse på en meget stor gruppe av sopper. De forårsaker ofte råteangrep på trematerialer som utsettes for mye og vedvarende fuktighet. Soppene danner alltid helt tynne fruktlegemer som er tiltrykt trematerialet.

Fruktlegemene er oftest helt hvite eller med rosa- eller gulskjær. Barksoppene danner i hovedsak hvitråte i det angrepne trematerialet. Veden blir trevlet og lysbrun til hvit i fargen.

I og med at soppene krever høy fuktighet og samtidig tolererer temperaturer opp mot ca 55°C, finnes disse soppene oftest i forbindelse med taklekkasjer. Moderne vinduer hvor fuktigheten blir sperret inne bak diffusjonstette malingsfilmer, er utsatt for angrep av barksopper. Slike vinduer kan brytes fullstendig ned i løpet av 5-10 år.



Fruktlegemer av barksopper er oftest helt lyse.

Chaetomium-artene

Chaetomium-artene kjennetegnes ved at de danner små (< 1 mm), svartbrune kuler med lange, bølgete, pigmenterte hår. I kulene dannes mikroskopisk små sporer som kan spres ut i luften med luftbevegelser.

Gråråte/Softrot

Gråråte er vednedbrytning forårsaket av mikrosopp. Celleveggene i vedcellene angripes slik at det dannes en rekke hulrom. Gråråte forårsaker at veden mørner, slites lett i stykker og får en karakteristisk grå farge. Angrep av sopp som gir gråråte i treverk kan være vanskelig å oppdage siden veden ikke krymper før den tørker.

Skader av gråråte på treverk oppstår som følge av at trematerialer har vært utsatt for høy fuktighet over lengre tid. Trematerialer i fuktige miljøer er spesielt utsatt for angrep av gråråte. Dette gjelder for eksempel telefonstolper, trematerialer i gruver, og trematerialer både i ferskvann og saltvann.

Sopp som forårsaker gråråte er mindre aggressive vednedbrytere enn de vi normalt omtaler som råtesopp (som f.eks. ekte hussopp og kjellersopp). Likevel kan gråråtedannerne gi alvorlig nedbrytning av trematerialer ved optimale forhold. Gråråtedannere angriper løv- og bartrevirke, både uimpregnerte og trykkimpregnerte materialer. Trematerialer som er i kontakt med jord er særlig utsatt.

Gråråteskader forekommer både på materialer utendørs og innendørs. Det er blant annet sopp fra slekten *Chaetomium* som forårsaker gråråte. Arter fra slekten *Chaetomium* kan angripe alle typer materialer basert på papir og treprodukter, slik som tapet, gipsplater, sponplater m.m. Soppene bryter ned cellulosen i materialene, og kan gi en særegen stikkende lukt. Det er vanlig at skader forårsaket av *Chaetomium* opptrer når materialer har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker.



Kraftige gråråteskader i telefonstolpe.

Behandling

Trematerialer som er angrepet av grååte må fjernes lokalt. Dette er nødvendig fordi styrken i trematerialene svekkes. Om mulig må forholdene endres slik at ny oppfukning av nye materialer unngås.

Chaetomium-artene har relativt god evne til å bryte ned cellulose, noe som kan føre til lokale, men kraftige skader på sponplater o. l. Angrep av *Chaetomium* medfører fare for spredning av store mengder sporer til inneluften. Spredning av sporene kan påvirke innemiljøet negativt, og det er uheldig å puste inn store mengder med muggsoppssporene. Personer med astma-/allergilidelser kan oppleve helsemessige reaksjoner ved eksponering ovenfor *Chaetomium*.

Porøse materialer (papir, gipsplater, sponplater) som er angrepet av *Chaetomium* må fjernes. Under utbedring og fjerning av infiserte materialer må man sørge for at det ikke spres byggestøv ut i øvrige deler av boligen. På denne måten unngår man å spre sporene fra soppen til inneluften. Årsaken til skadene (fuktkilden) må klarlegges og stanses.



Vekst av *Chaetomium* på baksiden av papirtapet. Tapetet hadde vært utsatt for høy fuktighet over lengre tid. Det kan være vanskelig å oppdage forekomst av *Chaetomium* på tapeter fordi den ofte trives best på baksiden inn mot veggen eller veggkonstruksjonen.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405



Takstrapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	If
Kunde / Forsikringstaker	
Forsikringstype	Eierskifte
Forsikringsform	
Egenandel	
Skadestedets adresse	Lyngneset 3 5302 Strusshamn
GNR/BNR	11/ 59
Kontaktperson	
Skadedato	27.09.2023
Besiktigelsesdato	30.01.2024



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Borgar Bernhardsen	Takstmann	92838600	takst@byggmesterbb.no
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
	m²	Bygningsår	
Enebolig	156	1918	



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Øvrig informasjon om objektet

Rapporten omhandler skadedyr i etasjeskillet mellom utleiedel og hoveddel

Beskrivelse av skadet løssøre

Objekt

Verdi

Stripet borebille



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Skadeområdets dimensjoner (m) etter rom

								Øvrig informasjon
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

Arsak til skade

Type skade

- ☒ Konstruksjon
 ☐ Vann
 ☐ Drenering
 ☐ Byggefeil
☐ Brann/ Lyd
 ☐ Natur
☒ Øvrige: Skadedyr

Installasjon

Etasjeskille mellom utleiedel og hoveddel

Kilde

Byggforsk 720.081
 Byggforsk 700.117

Årsak

Inspeksjon har avdekket store skader på bærende konstruksjon, samt aktivitet fra skadedyr (Rotter/ mus og stripet borebille)

Bilde viser bad før riving

Angrepet bærebjelke, som er avrettet ved lasket bord. Her er aktivitet av skadedyr.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Regressopplysninger

Skadeomfang

Utleiedel er ubeboelig som følge av døde skadedyr og ekskrementer fra skadedyr.
Hele etasjeskille mellom utleiedel og hoveddel er invadert.
Tilgangsveier for skadedyr er gjennom utett grunnmur, både grunnmur mot grunn, og grunnmur mot det fri.
Alle påføringsvegger, samt innervegger er skadet.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Reparasjonsbehov

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleiligheten må totalrenoveres.

På befaringen ble det løsnet takpanel i soverom, for å avdekke hvor stank av skadedyr er mest ekstrem. Det ble funnet store mengder ekskrementer fra rotter, samt nedfuktet konstruksjonsvirke av både dyreurin, samt intrenging av vann fra byggets sørlige fasade.

Påforingsvegger mot yttervegger, må rives.

Vindtetting må monteres.

Radonsperre fra grunn, må forsegles mot vindspærre, for å hindre at luft/ avgasser fra grunnen, strømmer inn i leiligheten.

Tilstrekkelig isolasjon monteres og påforingsveggene kompletteres tilbake til lignende stil og utseende, som oprinnelig.

Ventilasjonsanlegg monteres for forsvarlig utskifting av forurenset inneluft.

Bad rives i sin helhet, for tilkomst til sanering av rotte bol med ekskrementer, samt for å utbedre feil oppbygging av yttervegg i bad, mot tilfylt side.

Himling i leilighet rives og saneres for rotte bol med ekskrementer, samt bygges opp igjen.

GRUNNMUR:

Grunnmur er i salgsdokumentasjon oppgitt til å være *pusset og malt, samt tettet*.

Grunnmur har store hull og sprekker på samtlige sider. Knotteplast som er montert som en vanntetting mot grunnmur, er ikke tilstrekkelig montert.

Mur må tettes/ pusses og males.

SKADEDYR:

Boligen har betydelig mengde rotte og mus invasjon.

Boligen må saneres for skadedyr, samt ekskrementer fra disse.

Spesielle betingelser:

Igangsatte arbeider

BAD 2. ETG:

Bad er revet.

KJELLERLEILIGHET:

Deler av himling er revet, for å undersøke omfang. Samt for Mycoteam å analysere skadedyr og angrep.

Beboelighet

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet er ikke beboelig under reparasjonstiden.

Reparasjonstid vedrørende kjellerleilighet er beregnet til 65 kalenderdager

Tap av husleieinntekter hoveddel / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 30000,-

Tap av husleieinntekter leilighet / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK 11000,-

Annen info:



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



ESTIMERT REPARASJONS-KOSTNAD ETASJESKILLE MOT OVERLIGGENDE BOLIG

225000,- inkl mva

Annen info: pris på sanering er oppgit ihht tidligere rapport.

Pris estimat i denne rapport, gjelder etasjeskille med materialer, arbeid rigg og deponeringsavgift.

Konklusjon

KJELLERLEILIGHET:

Kjellerleilighet mangler ventilasjon.

Det er montert ventilasjon fra kjøkken og bad.

Det er ingen ventiler for tilluft til leiligheten. Dette resulterer i at avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator ikke fungerer, og leiligheten mangler dermed ventilasjon.

Kjellerleiligheten er ikke forskriftsmessig tett mot yttervegger/ grunn.

Når ventilasjon fra bad eller kjøkken aktiveres, dras luft inn gjennom tilfylte vegger, samt fra pusset gråsteinsmur og grunnen.

Stank av skadedyr-ekskremitter/ kadaver av skadedyr, er ekstrem ved bruk av ventilasjon. Men kjennes også i svak grad, selv uten bruk av ventilasjon.

Kjellerleiligheten kondenserer mye. Men dette er trolig mangel på ventilasjon.

Yttervegger mot det fri, har feil oppbygging, ifht gjeldende forskrift i 2010. Ytterveggene mot det fri, har tilnærmet ingen isolasjon (3-5 cm), samt manglende vindtetting. Radontetting mot grunn er heller ikke tilstrekkelig utført, og resulterer i dårlig/ skadelig inneluft i leiligheten.

Kjellerleiligheten må utbedres ved at samtlige påforingsvegger rives. Vind og radonsperre kompletteres.

Tilstrekkelig isolasjon monteres, diffusjonstetting, samt platekledning monteres og listes.

Ihht Mycotem er det oppdaget unormal forekomst av muggsoppспорer.

SÅLEBENK:

Sålebank i grunnmur på sørside har for liten helning, og fører til vanninntrenging i konstruksjonen.

Sålebanken har en helning på 7 grader. Dette er ca halvparten av minimumskravet.

Konklusjon:

Sålebenker under vinduer i betongvegg, må utbedres til fall på minimum 1:5



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



ETASJESKILLE:

Etasjeskille mot utleiedel må rives.

Årsak til nedfukting fjernes.

Konstruksjon må tørkes, slik at pågående skadedyr-angrep stoppes, og skadedyr dør.

Eksisterende bjelker laskes med nytt konstruksjonsvirke.

Isolasjon byttes ut med ny.

Nye himlingsbord monteres og listes inn.

SØRVEGG:

Ihht tilstandsrapporten, er yttervegger gitt TG1.

Ihht egenerklæringen fra selger, er det opplyst at kledning sørvegg er skiftet i 2007 med utforing, isolering, vindsperre og ny kledning.

Veggen har alvorlig byggefeil, ved at det blant annet mangler luftespalte, for utlufting av mellomsjiktet. Dette fører til opphoping av fuktig luft, som igjen fører til råteskade på kledning og konstruksjon.

Vannstokken som er montert i bunn av kledningen, er tettet med byggsaum mot grunnmur.

Vindu belisting på sørveggen har store feil som fører til vanninntrenging i konstruksjonen, samt råteskade over tid.

Musetettingen som er utført på veggen i 2007, har ingen effekt, da den er montert feil.

Festemateriell er av feil kvalitet, som fører til at skruer/ spiker rustet.

Konklusjon:

Kledning med belisting på sørveggen må rives i sin helhet.

Musetetting må monteres korrekt, for å hindre skadedyr.

Luftespalte i bunn og i topp av kledningen må etableres, ved oppbygging av ny kledning.

Belisting må utføres korrekt rundt vinduer, samt hjørnelisting.

Bakenforliggende festemateriell, som rustet, grunnet feil bruksområde, må byttes ut til festemateriell for utendørs bruk.

GRUNNMUR:

I følge tilstandsrapport, har grunnmur fått TG2.

Tilstandsrapporten pkt Tomteforhold: *Grunnmur i betong/ sparestein. Utvendig pusset og malt.*

I egenerklæring fra selger er det oppgitt i pkt 9: *Jeg kjenner ikke til setningsskader eller sprekker i mur.*

Grunnmuren har store sprekker og hull, som følge av manglende puss.

Her er åpen passasje for skadedyr rundt hele bygget.

Konklusjon:

Grunnmur må tettes med puss i alle sprekker og hull, for å hindre skadedyr i å komme inn i boligen.

Grunnmuren må etter pussing, overmales.

SKADEDYR:



Fagkunnskap gir trygghet



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

I egenerklæringen er det beskrevet i pkt. 9: *Det har gjennom 16 år vært noen få tilfeller av mus/ rotte i lukket gulv mellom kjeller og 1. etasje. Det er montert sperrer rundt hele huset og muren ble gjennomgått og tettet.* Anticimex har på befaring med rapport av 23.10.2023 avdekket at det er sporadisk aktivitet av rotter i konstruksjonen.

Konklusjon:

Grunnmur må fristilles for å tettes mot skadedyr.

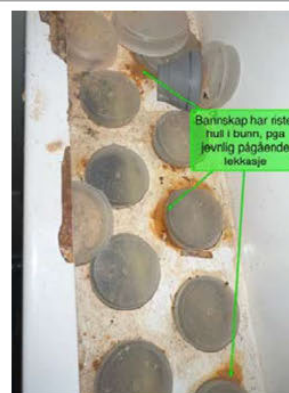
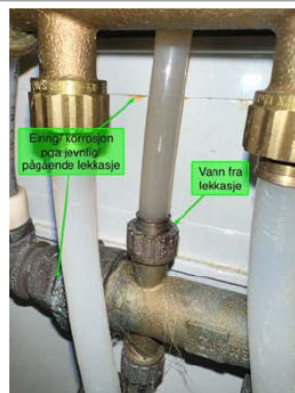
Bilder av stedet

Påforingsvegger mot det fri, mangler isolasjon.

Ventilasjon fra kjøkken og bad, kan ikke benyttes, pga. Drar forurenset luft fra grunn og tilfylte masser.



Vannskap i leilighet har pågående lekkasje, som har rustet hull i skrogbunn, og eirer koblinger



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Rørlegger arbeid har store feil.
Vannskap er forsøkt reparert i bunn, ved hjelp av silikon.

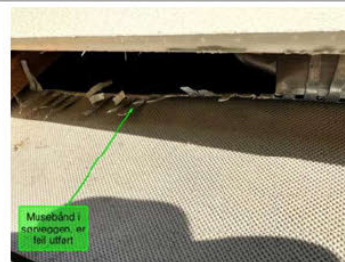
Vannrør er skjøtet i skjult i vegg, med elektriker tape.



Sålebank er montert med feil helling.
Helling på 7 grader er ikke tilstrekkelig, for å lede bort vann.
1:5 / 11,4 grader er minimum fall på sålebanker og beslag



Feil på musetetting i sørvegg.
Her passerer skadedyr rett inn i konstruksjonen



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving

Vannstokken rundt hele bygget er av nyere dato. Her er byggefeil, som fører til at konstruksjonen råtner.
Luftespalte for utlufting av kledning, er fjernet/ tettet igjen. Vann som kommer inn i luftesjiktet, fører til nedfukting av leiligheten.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



I følge salgsdokumentasjonen, skal grunnmur være pusset tett.

Bilder viser store hull, hvor skadedyr har fri adgang til grunnmur og videre til konstruksjonen.



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Vinduer er ikke fagmessig montert. Feil på belisting, samt feil på beslag, fører til at vann ledes inn i konstruksjon, og nedfukter leiligheten.



Fjernet panel i himling, viser pågående aktivitet av skadedyr i bærende konstruksjon.



Store fuktutslag i himling på soverom.
Fukt kommer fra dyreekskrementer, samt fuktintrengning fra fasade



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



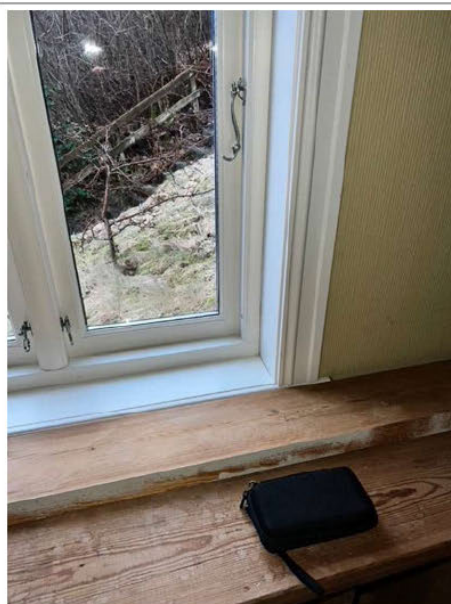
Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Bilder viser nedfuktet konstruksjonsvirke, selv langt inn fra byggets fasade.



Bilder viser vindu i etasjen over utleiedel, hvor vanninntrenging også vises. Her er deler av vindukarm også nedfuktet



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
 SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



Bilde viser dyreeksremitter fra etasjeskiller. Panelhimling er nedfuktet av dyre urin, + vanninntrenging fra fasade



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Borgar Bernhardsen
takst@byggmesterbb.no
Byggmester Borgar Bernhardsen

Borgar Bernhardsen



Fagkunnskap gir trygghet

BMTF
SERTIFISERT



Skade-taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering - Energirådgiving



TILBUD

Byggmester Borgar Bernhardsen AS
Foretaksregisteret NO 997 088 972 MVA
Skuggen 17
5379 STEINSLAND
Tlf 928 38 600

Kundennr



Bygghuset
5302 Strusshamn

takst@byggmesterbb.no

Deres ref

Kontonr

Dato 17.02.2024

Prosjekt:

Tilbudet gjelder til: **17.02.2024**

Beskrivelse av tilbudet:

Estimert reparasjons-kostnad etasjeskille mot overliggende bolig

Arbeidet utføres samtidig med

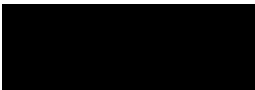
Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Demontere el-installasjon i himling	1	rs	8 000,00		8 000,00
	Rive himlingspanel/ plater m/ isolasjon og avrettningsbord	1	rs	13 000,00		13 000,00
	Uttørring etter tetting av vanninntrenging og skadedyrtilgang	1	rs	4 000,00		4 000,00
	Desinfisering av konstruksjonsvirke (Bjelkelag/ gulvbord)	1	rs	15 000,00		15 000,00
	Montere nytt bærende konstruksjonsvirke	1	rs	40 000,00		40 000,00
	Isolere etasjeskille	1	rs	20 000,00		20 000,00
	Montere gips i himling (Brannskille)	1	rs	25 000,00		25 000,00
	Sparkle/ male himling	1	rs	20 000,00		20 000,00
	Liste himling	1	rs	1 700,00		1 700,00
	Remontere el-installasjon	1	rs	18 000,00		18 000,00
	Deponering av bygningsavfall	1	rs	7 000,00		7 000,00
	Rigg/ drift	1	rs	8 000,00		8 000,00

Eks MVA	kr 179 700,00	25% MVA: kr 44 925,00	A BETALE:	kr 224 625,00

Vi håper tilbudet er av interesse.



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver:	CLAIMS LINK	Overtakelsesdato:	31.08.2023
Vår ref:	11899	Skadedato:	Rett etter overtakelsen
Deres ref:	E2057112	Til stede ved befaring:	 Børge Bernmarksen Helge Ivarøy Trygve Berg
Oppdrag mottatt dato:	Desember 2023	Bygningstype:	Enebolig
Besiktiget dato:	12.12.2023 og 30.01.2024	Selger:	
Matrikkel:	Gnr. 11 og Bnr. 5911 i Askøy kommune	Skadetype/reklamasjon:	Se reklamasjonspunkter under innledningen
Kjøper/adresse:		Besiktiget av:	Trygve Berg
Bygget i:	1918	Rapportdato:	30.04.2024
Megler:			

Side 1 av 21

INNLEDNING - BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Ny eier av eiendommen Lyngneset 3 med Gnr.: 11 og Bnr.: 5911 i Askøy Kommune, har etter overtakelse fremmet reklamasjon overfor forsikringsselskapet CO- assurandørene HDI, SCOR og New Line i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen. Undertegnede takstmann, har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.

I denne saken anser vi oss som en ekstern uavhengig takstmann. Dette betyr at vi ikke har ansettelsesforhold, eller eierandeler i oppdragsgivers foretak.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

- Boligsalgsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Salgsprospekt
- EI-kontroll fra FAG-elektrikeren AS - datert 30.03.2020
- Samsvarserklæring fra O. Solberg Thomsen - datert 05.06.2019
- Samsvarserklæring fra FAG-elektrikeren AS - datert 15.04.2020
- Befaringsrapport fra Takstmann Bernhardsen - datert 13.10.2023
- Kalkyle fra Bernhardsen - datert 16.10.2023
- Rapport fra Anticimex - datert 23.10.2023
- Analyserapport fra Mycoteam - datert 25.10.2023
- Befaringsrapport fra takstmann Bernhardsen /revidert - datert 25.10.2023
- Epost dokument ang avløpspumpe - datert 27.11.2023
- EI-rapport fra Straume Elektriske - datert 31.10.2023
- Epost fra kommunen - datert 28.12.2023
- Utbyggingsplaner - Lyngneset, vedtaksdato - datert 01.01.1970
- Analyserapport fra Mycoteam - datert 29.09.2023
- Befaringsrapport fra Cytex v/Helge Ivarsøy- 29.04.2024

Følgende forhold ble vurdert på befaringene:

1. Kjellerleilighet- mugglukt samt gnagere / rotter - 12.12.23
2. Bad på loft - 12.12.23
3. VVS-anlegg - 12.12.23
4. Yttertak - 12.12.23
5. Elektriske anlegg - 12.12.23
6. Fasade - sålbenk / vannbrett / kledning - 12.12.23
7. Reguleringsplan -12.12.2023

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Bygningen er oppført med grunnmur i gråsteins- og teglsteinsmur. Over grunnmur er yttervegger oppført i trekonstruksjoner som er utvendig kledd med liggende trekledning. Yttertaket er av saltak i trekonstruksjoner som er belagt med teglstein.

PÅBEROPTE FORHOLD

1.0 KJELLERLEILIGHET- MUGGLUKT SAMT GNAGERE / ROTTER

Innledning:

Ifølge kjøper ble eiendommen overtatt 31. august 2023, og innflyttet kort tid etter. Videre forklarer kjøper at vedkommende bodde i hovedboligen i ca. 4 dager, før dem flyttet ned til leiligheten i underetasjen. Årsaken forklares til å være at beboerne fikk utfordring med helsen.

Den 7. november 2023 ønsket ikke kjøper å bo i leiligheten heller grunnet lyd og lukt fra gangere, samt kondensering i rommet forklarer kjøper til undertegnede.

For å få en faglig vurdering av disse forhold tok kjøper kontakt med Takstmann Borgar Bernhardsen, og Bernhardsen gjennomførte befaringsrapport, blant annet med dato 25. oktober 2023.

Det framkommer i rapporten at boenheten i underetasjen / sokkeletasjen er uten ventilasjon slik at avtrekksvifte fra bad og kjøkken ikke fungerer.

Videre er det beskrevet at boenheten ikke er utført forskriftsmessig, fordi det pågår luftgjennomtrengning i grunnmuren, når ventilasjon fra kjøkken og bad er i drift. Det reklameres på at luften i boenheten oppleves som fuktig, samt at isolasjonstykkelsen på ytterveggene ikke tilfredsstiller TEK 10, og at rotter har skader konstruksjon.

Bernhardsen anbefaler å rehabilitere hele boenheten for å utbedre de påpekte forhold til **kr 796 805.- eks. mva. / kr 1 195 207.- inkl. mva.** (vår sammenlegging av summene ut fra pkt Leilighet i rapporten)

Opplyst i salgsdokumentasjon:

Ifølge egenerklæringen er det beskrevet følgende i de ulike punkter under

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	"Bad i kjelleretasje ble pusset opp i 2010 (privatørleggeren): lagt varmekabler, flislagt, satt inn badekar, toalett og baderomsbøle. Det er montert nytt toalett på bad i 2. etg (egeninnsats 2015) 2002: Fullstendig nytt bygget med varmekabler, flislagte guiv og vegger, nye rør i rør (Strussmann VVS)" (S.K.) I 2023 byttet vi ut fugemasse mellom fliser i dusjen.
	Arbeid utført av	2002: Strussmann VVS, 2010: Privatørleggeren (Fra forrige eier Stina Karlsson, slett som = S.K.)
2.1	Ble tettesjikt/membran/stuk oppgradert/ornyet?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	"Begge bad er bygget som nye etter datidens krav" (S.K.)
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	
	☒ Nei ☐ Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	"Huset ligger i et havneområde og det er rotter i skogen ovenfor bolig og nede i havnen. Vi har derfor en avtale med skadedyrfirma for jevnlig utlegging av rottegift rundt huset. Det har gjennom 16 år vært noen få tilfeller av mus/rotte i lukket gulv mellom kjeller og 1. etasje. Det er montert spener rundt huset og muren ble gjennomgått og tettet (Gammel steinmur)" (S.K.)
17	Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	1. etasje. Nylig alt, gjort av tidligere eier.
17.1	Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?	
	☒ Nei ☐ Ja	

Side 3 av 21

I salgsprospekt er det beskrevet blant annet dette:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkivet.

Kjeller er pusset opp av tidligere eiere. Det er uvisst om det har vært beboelse i kjelleren fra tidligere da det ikke foreligger noen byggetegninger. Det antas derfor at eksisterende bruk aldri har vært omsøkt.

Deler av loftet er tatt i bruk som beboelsesrom.

Bruksendring fra loft til rom for varig opphold er søknadspliktig. Loftet er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. meglers ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgaver:

2002: Rør i rør, nye rør i to hovedetasjer.

2010: Oppussing av kjelleretasjen ble supplert med et omfattende grunnarbeid av kjeller.

2002: Nye vann og avløpsrør - Strusshamn VVS

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må antas at branncelleinnndeling ikke er iht. dagens byggtetnisk forskrift mellom hoveddel og leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik iht krav om størrelse og lysinnslipp på soverommet.

Vedr. takhøyde i kjeller:

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2,0 m godkjennes (lav takhøyde i kjeller, men over 2,0 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt tegninger fra kommunen ved rapportdato. Det er derfor ikke foretatt kontroll av disse i forhold til dagens bruk. Evt. lovlighet av kjellerleilighet er ukjent.

Side 4 av 21

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgred på byggegrunn.

Drenering

Tilbakefylt med masser av ukjent type/aldre. Antatt selvdrainerende masser av sprengstein/kult.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/sparestein. Utvendig pusset og malt.

Kommentar:

Denne type grunnmur tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Steadvise avkallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Normalt vedlikehold må påregnes.

UNDERETASJE > BAD (4,2 KVM)

Generell

Overflater: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt plate i himling med spotter. Panelplater på en vegg, luftflettet pipe.

Innhold: Badrommøbel med heldekkende servant, speil, innfiset badekar og vegghengt toalett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Dokumentasjon: Ikke fremvist/kontrollert.

Kommentar:

Badet fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgspgaver

Overflater vegger og himling

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

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bora (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold: Det ble målt 10 mm høydeforskjell fra kant av dusjkabinett til topp flis ved dørterskel. Det må antas at høydeforskjell til sluk under badekar er under 25 mm (anbefaling).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Se kommentarer under avvik.

Målte nivå/høydeforskjeller:

Underetasje: Mellom 0-5 mm. TG1.
1. etasje: Mellom 0-35 mm. TG3.
2. etasje: Mellom 0-45 mm. TG3.
Loft: Mellom 0-10 mm. TG1.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevhet/skrivi i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskille i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/hyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente målbauk.

Konsekvens/tiltak

- For 3-4 tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Det ble foretatt hulltaking mot påfører yttervegg uten å avdekke unormale fuktverdier ved måling og visuell inspeksjon.

Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktningspropp fra torrens pga eldre betongmur i kombinasjon med eldre drenering. Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt målinger.

Kjellerulv er antatt bygget opp etter byggeskets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc.



Måling med fuktprobe. Det ble også boret hull på 75 mm i diameter for visuell inspeksjon.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Kommentar:

Det var svært begrenset tilkomst for å kontrollere sluk. Denne er enkelt besiktiget gjennom inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tiltutt via luftespalte under dør.

(vår understrekning)

Våre observasjoner:

Rotter:

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av baksiden til påføringsveggen i et område der kjøper har etablert en luke. I luken kunne vi se at gråsteinsmuren er pusset og malt, samt at toppen av grunnmuren ser ut til å være åpen, altså uten betong som krone.

Det framstår dermed for undertegnede at gnagere har muligheter for å benytte interne avstand mellom steinen i en gråsteinsmur.



Tegningen over er hentet fra salgsprospekt, og vi har tegnet en rød ellipse for å markere de område der det er registrert skader etter rotter. I dette område ble et panelbord revet ned for å undersøke inne i etasjeskilleren.



Bildet er tatt under en av våre befaringer, og som man ser så er det rottebol / tilholdssted for disse dyr. Det framstår for undertegnede at avføringen vi så under denne befaringen var rimelig ferske, dermed ser det ut til at det er aktivitet og tilgang for rotter enda.

Bildet til høyre er tatt i stuen etter at kjøper har fjernet flere panelbord i himlingen, og der ble det ikke registrert noe skader etter rotter, i hele lengden.

Rotter er rimelig stedbunnet dyr, og holder seg normalt sett på et sted i et hvis omkrets rundt sitt bol. Rotter på let etter mat, og da kan samme dyr legge fra seg avføring under denne vandringen, slik at man kan finne spredt avføring i ulike ganger.

Skadedyrsbransjen oppfatter ikke sistnevnte forhold som en skade, og dermed er det ikke behov for å sanere slike områder, fordi avføringen tørker inn og vil ikke avgi lukt.

Annerledes er det i område som rotter har anlagt til bol, fordi isolasjon må fjernes, og treverket luktsaneres for å fjerne lukten.

I egenerklæringen er det beskrevet at det er utført tiltak rundt gråsteinsmuren- tetteltak, men det er ukjent for undertegnede hva dette innebærer av tiltak. I det område som vi hadde tilgang til i en luke, var det

Side 6 av 21

større åpninger i grunnmuren som ser ut til å være godt egnet til å kunne benyttes av rotter (toppen av grunnmuren).

Det er ikke uvanlig at rotter «komme og går», altså har en avstand - kanskje år mellom til neste rottepar flytter inn i en bolig. Det kan dermed være muligheter for at tiltak som er utført oppfattes til å være bra, men likevel vise seg å ikke være tilstrekkelig grunnet tiden som vi forklarer over. Ut fra det som er avdekket, er vi av den oppfatning at skader (jf. det bransjen mener er skader) etter rotter er å anse som begrenset.

Det ser ut til at gråsteinsmuren er pusset på innsiden, og dermed er det grunn til å forstå at dette er tilstrekkelig. Vi oppfatter dermed at det er toppen av grunnmuren som ikke er belagt med betong, og dermed så anbefaler vi å åpne for tilkomst til toppen rundt for å støpe en krone på grunnmuren.

Slik vi har vurdert det så skal det ikke være nødvendig å rive ned overflatene til hele påforingsveggen i bakkant av boligen, fordi man vil få tilstrekkelig tilkomst ved å ta ca. 1 meter av veggen ned fra himling og ned på baderommet påforingsvegg. De øvrige rom må man fjerne platene fordi dem er belagt med panelplater.

Vi har påført tegningen fra prospektet en orange strek samt pil, for å vise område der det er gråsteinsmur, og det er i dette område vi anbefaler at man utbedrer fra innsiden. Reparasjon fra utsiden er vanskelig å gjøre, fordi det ligger normalt sett kantbjelke rundt som stenger for tilkomsten fra utsiden.

Utbedring av dette er kalkuler til **kr 174 797.- eks. mva. / kr 218 496.- inkl. mva.** (se vedlagt)

Fukt i påforingsvegg:

Ved besiktigelse ble det foretatt en fuktkontroll av påforingsveggene der grunnmuren er inntilfylt, på bakveggen inne i soverommet.

Ved å benytte hammer-elektrode inn i bunnsvillen ble det registrert 11,5 i vekt% i det ene hjørne. I hjørne som vender inn mot badet, ble det med samme metode registrert 10,6 i vekt%. I garderoben på den andre siden av badet, ble det registrert 10,5 i vekt%. I stuen ved soverommet ble det registrert 11,2 i vekt%.

Disse verdier er normale og innenfor det man kaller tørt treverk, og dermed kan ikke vi se at det skal være behov for tiltak ifm. disse vegger.

Fuktig innneklima:

Det er beskrevet i befarringsrapporten til Bernhardsen at inneluften oppleves som fuktig, og beskriver årsaken til dette skyldes nok at det ikke er etablert tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Videre beskriver Bernhardsen at TEK 10 ikke er etterfulgt fordi det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i boenheten. Når det gjelder hvilke kravreferansene for leiligheten kommer vi tilbake til dette under.

Det var ikke montert ventiler i yttervegg, og dermed har ikke boenheten annen muligheter til å skifte ut luften i bad og eller ved bruken av ventilator, ved å åpne vindu for å få sug i anlegget, og deretter utkast.

Altså når man ikke har ventiler i ytterveggen, så må man åpne vindu/vinduer for å oppnå avtrekk, ellers dannes det et vakuum/undertrykk i boenheten, og derfor er det slik at når det oppstår fuktig innneklima, så kan dette skyldes en brukerfeil- isolert sett, eller feil med anlegget.

Når ventileringen av en boenhet ikke fungerer, enten ved at brukeren ikke lufte tilstrekkelig, eller at det er feil med / på anlegget slik at ventileringen ikke oppnås, eller i en beskjedne grad foregår, så er dette med på å danne klima for vekst av muggsopp på bestemte eller ulike steder i boligens klimaskjerm.

Typiske steder der muggsopp vokser er bak kommoder eller seng etc., som står nært eller tett inn til en yttervegg. For at vekst av muggsopp skal oppstå må det være fukt til stede, fordi dette er et av kriteriene muggsopp må ha for å kunne vokse.

Når en klimaskjerm har litt mer eller kan graderes til mye mer varmetap, grunnet lavere grad av isolasjon i takt med det som er satt i veggen, vil det lett danne seg temperaturer som er lavere eller vesentlig lavere enn temperaturen i selve rommet for øvrig. På innsiden av slik klimaskjermen som i korte trekk av omtalt over, kan det lett oppstå kondensering, og årsaken til dette forklares videre under.

Normalt så ønsker beboere å ha en komforttemperatur på rundt 22°C, og balanserer temperaturstyringen mot dette. Når man ikke lufte tilstrekkelig, eller at ventilasjon ikke fungerer, og man bruker boligen som normalt - lager mat, tørker tøy, og faktisk oppholder seg i boligen, samt dusjer osv. absorberes fuktigheten opp i den varme inneluften. Når en slik luft sjelden eller evt aldri skiftes ut, som følge av det i vi har skrevet om over, så vil den innvendige luften inneholde høy relativ luftfuktighet.

Balansen i naturen er slik at luftmolekylene utvider seg i takt med varmen som den utsettes for, og dermed er det slik at varm luft kan ta opp i seg mer vanndamp enn lavere temperaturer, i takt med temperaturøkning eller synk i temperatur.

Det som skjer med en romtemperatur rundt 22°C og med for eksempel 80% luftfuktighet, grunnet de vi har skrevet om over, så vil det på steder som er kaldere, eller vesentlig kaldere kondensere. Årsaken til dette er at utjevningen av temperaturen i de kaldere steder gjør at den synker drastisk slik at temperaturen på gitte overflate blir/er såpass lav at den ikke klarer å holde på fuktigheten. Dette fordi luftmolekylene trekker seg sammen, slik at deler av vanndampen går over til flytende veske / vann. Når det dannes slike ale-steder for muggsopp i en bolig, vil soppsporene spre seg rundt i samme bolig.

Vi har erfaring fra undersøkelser i mange slike boenheter som er godkjent etter tidligere / eldre regler mtp. ventilasjon og isolasjonstykkelser, og der det dannes muggvekst på vegger.

Når det gjelder tykkelsen på isolasjon i klimaskjermen, er det ikke i seg selv en årsak / en medvirkende årsak til at det dannes vekst av muggsopp - danne grunnlag for muggen, som er registrert og analysert av Mycoteam. Årsaken til at det er faktisk at ventilasjon ikke fungerer eller at man selv ikke skifter ut luften i boligen i takt med bruken.

Stopper man ventileringen i en bolig som er i normal bruk, og som er oppført som passivhusstandard (høy isolasjonsgrad i klimaskjermen) vil det også dannes klima for vekst av muggsopp på steder som får mindre luftveksling bak møbler mm.

Årsaken til at man isolerer en klimaskjerm i takt og evt opp til dagens krav, er for å oppnå bedre komfort, men i størst grad for å spare på bruken av oppvarmingsenergi.

Som skrevet over kan vi ikke finne steder som er utsetter påforingsveggene med fukt, fra evt. sviktende drenering ol. da vår fuktsøk viser normale verdier. Vi kan dermed ikke se andre feil som skal medføre til å danne mer fuktig klima innvendig.

Montering av ventiler 2 stk. i en teglsteinsvegg antas å koste rundt **kr 10 000.- eks. mva.**

Referansepunkt for boenheten i sokkeletasjen:

Det er skrevet i befaringsrapporten til Bernhardsen at ut fra det vi kunne se er isolert med rundt 50 mm. Det er dermed en mulighet at vedkommende har målt et annet sted i en annen påforingsvegg da vi er kjent med at det bel utført destruktiv inngrep et annet sted og lukket igjen før vår befaring.

I påforingsveggene til veggene bak garderoberoommet så oppfatter vi det slik at denne veggen er isolert med 100 mm mineralull (det er litt trangt å komme til og dermed er målingen noe usikker).

Det framkommer i salgsprospektet at megler ikke har funnet tegninger over sokkeletasjen eller resten av bygget. Vi har ikke hentet inn byggesaksmappen i denne sak, men har fått oversendt meglerpakken fra megler som solgte eiendommen. I mappen er det ingen tegninger av bygningen, noe også megler bekreftende forklarte til oss i telefon.

Videre er det beskrevet at tidligere eier har pusset opp leiligheten i ulike deler av salgsoppgaven. Pusse opp eller rehabilitere er ikke et søknadspliktig tiltak som fører til å flytte referansepunkt for krav fram til da man pusser opp.

Vedlikehold er ikke et tiltak etter Plan og Bygningslovens forstand, for når man skifter likt mot likt så er det et vedlikehold og ikke et tiltak som kan flytte referansepunkter fram til utførelsestiden.

Er det beviselig at leiligheten i sokkeletasjen er oppført i den senere tid uten tillatelse stiller, saken seg annerledes mtp ulike krav. Om dette er virkeligheten for enheten er det ikke TEK 10 som er rette referansepunkt, men TEK 17, fordi den er det som er gjeldene når man omsøker tiltak i dag.

Side 8 av 21

Vi oppfatter reklamasjonsbeskrivelsene i rapporten fra Bernhardsen til å viser til feile byggemetoder i en eksisterende boenhet, altså at omfanget av det som er utført fører til at krav som var gjeldene da vedlikeholdet ble gjennomført skulle blitt utført i boligen. Vi oppfatter det slik at det ikke er eksistensielle reklamasjoner, og dermed beskriver ikke vi mer rundt dette, altså om boligen i sokkeletasjen er godkjent av bygningsmyndighetene eller ikke.

2.0 BAD PÅ LOFT (4,4 m²)

Innledning:

Ifølge kjøper var det et ønske å reparere feilen som har ført til at takstmann som utferdiget tilstandsrapporten har bemerket – fuktgrad opp til 80 i vekt%. Under reparasjonen av disse forhold, oppdages det at skader som er større enn det som vedkommende forventet forklares det, og dermed ble hele rommet ulike overflater revet ned. Slik vi har forstått det, så har kjøpers innhente byggmester forklart at en reparasjon av dette vil koste rundt **kr 580 000.- inkl. mva.**

Kjøper har også ønsket at takstmann Bernhardsen se på og beskrive rundt dette forhold, samt kostnadsberegne det som er registrert i dette rom. I befæringsrapporten til Bernhardsen er det beskrevet at bad i boligens 2. etasje er oppført med byggefeil, og samstemmer ikke med krav som var gjeldene i 2002, er det forklart. Det er ikke registrert tilstrekkelig med membran, og dermed så antas det at lekkasje har oppstått siden rehabiliteringstidspunktet 2002, fordi det er registrert delvis mugg og soppangrep i konstruksjonen. Skilleveggen mellom bad og gang forklares til å være oppført i 48 x 48 mm stendere, og anbefales dermed å fjernes og bygges opp igjen med rett dimensjon

Utbedring av disse forhold er ifølge vår sammenlegging av tall i kalkylen til Bernhardsen blir **kr 359 975.- eks. mva.**

Opplyst i salgsdokumentasjon:

Ifølge egenerklæringen er det beskrevet blant annet dette:

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Jå, av fagbært og utagjært egeninnsats/dugnad
	Svar	
	Beskrivelse	"Bad i kjelleretasje ble pusset opp i 2010 (privatrollegeren). Bad varmekabler, flislagt, salt inn badekar, toalett og bodromsmøbel. Det er montert nytt toalett på bad i 2. etg (egeninnsats 2018). 2002: Fullstendig nytt bygg med varmekabler, flislagte gulv og vegger, nye rør-rør (Strusshamn VVS) (6.K.) i 2023 byttet vi ut fugemasse mellom fliser i dusjen.
	Arbeid utført av	2002: Strusshamn VVS, 2010: Privatrollegeren (Fra tidligere eller Silja Karlsson, start som = S.K.)
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	"Begge bad er bygd som nye etter datidens krav" (S.K.)
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	
	☒ Nei ☐ Ja	
3	Kjenner du til om det er/er vært tilbakelegg av avløpsvann i sluk eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet dette:

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

Generell

Overflater:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:
Benkeplate i heltre med nedfelt porselensvask, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusj med foldevegg. To veggskap. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Dokumentasjon:
Ikke fremvist/kontrollert.

Kommentar:
Badet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. En må likevel være oppmerksom på at det ble avdekket høye fuktverdier ved hulltaking. Tilstand på øvrige konstruksjoner utenfor det aktuelle området hvor det ble foretatt hulltaking kan ikke garanteres for. Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. oppgradering av rommet.

Overflater vegger og himling

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

Kommentar:
Riss i en plateskjøt, samt hull etter tidligere innfesting av utstyr.

Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:
Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas kontroll. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Det ble registrert plast bak gips. Dette medfører at evt. fukt som kommer mellom membran og plast blir "innestengt", selv ved mindre mengder fukt. Det er usikkert om det er benyttet tilsvarende løsning på resten av badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å lukke avviket. Det er ikke mulig å konstatere tilstanden til resten av konstruksjonen basert på enkel hulltaking. Vegg må åpnes mer opp for å kunne undersøke dette. Kostnadsestimat er grovt satt for fjerning av plater mot gang, samt uttørring. Plast må fjernes og evt. skader må utbedres.

Merk at kostnadsestimat ikke er satt for en totalrehabilitering av badet, som vil være høyere. Dette vurderes ikke som hensiktsmessig grunnet badets alder (membran er mot slutten av sin forventede levetid). Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. senere oppgradering pga. skade i dusjsone (merk at dusjkabinett er ikke en erstatning for tettesjikt i sin helhet).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

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

Fallforhold:
Det ble målt 0 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Det ble målt lokalt fall på 10 mm i dusjsone.
Vann rant til sluk ved enkel sluktest.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Dusjnisse ligger høyere enn sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det bør kontrolleres at oppkant er tilstrekkelig ved dørterskel (krever demontering av list).

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig mansjett under 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.

Sanitærutstyr og innredning

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



Hullboring (73 mm i diameter) for visuell inspeksjon og fuktmåling.



Måling av luftfuktighet (RF), målt til 82,2 %.

Våre observasjoner:

Ved besiktigelse var baderommets overflater samt skillevegg fjernet, slik at vi kunne se ned i etasjeskilleren.



I dette område var det takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten registrert 82,2 RF osv

Det er tatt med en del bilder av rivingsarbeider i rapporten til Bernhardsen som viser forhøyede fuktverdier på ulike steder i konstruksjonen rundt bad. I rapporten er det også beskrevet at det ikke er registrert *tilstrekkelig* med membran, men vi er usikre på om det er membran bak flisene eller ikke, fordi det er beskrevet at trolig utførende har ment at eksisterende tapet skal være tettesjiktet.

Det ser ut til for undertegnede at badet er fornyet i 2002 jf. egenerklæringen, og dets alder er pr i dag ca. 22 år.

Ut fra bildene som er tatt med i rapporten til Takstmann Bernhardsen ser det ut til – så langt vi klarer å tyde bildene, er det ikke membran bak de keramiske flisene på veggene. Ved å legge det til grunn, er ikke badet oppført etter normal byggeskikk fra 2002.

Ifølge tilstandsrapporten er det beskrevet at det er registrert mansjett under klemringen til sluket, og dermed er det grunn til å forstå at gulvet var belagt med membran i sin helhet.

Ved å legge til grunn normal forventet bruk av rommet side 2002 og opp til salget, så er skadene man ser i dette tilfelle å anse som ikke store, tatt i betraktningen valgte oppføringsmetode.

Vi erfarer at bad/våtrom som er belagt med membran på vegger og gulv også er med slike skader, når alderen nådd rundt 20 år.

Ifølge SINTEF/Byggforsk 700.320 har flislagte vegger montert rett på membran en forventet levetid fra 10 år – 20 år og 30 år

I og med at dette baderom har nådd middels forventet levetid, med de metoder som er valgt å benytte, har man kunne benytte rommet lengre enn det som er grunn til å forvente.

Det er påregnelig at det kan oppstå lekkasjer som følge av normalt slitasje og elde i dette tilfelle, også i andre våtrom som er belagt med membran i våtsonene. Dermed så oppfatter vi det slik at man også i dette tilfelle er påregnelig at man kunne finne slike skader man ser i dette tilfelle.

Ifølge tilstandsrapporten er det registrert 82,2 relativ luftfuktighet (RF), og ut fra det vi tolker av bilde 27,3 i vekt %. Med slike måleverdier tilsies det at treverkets metningspunkt er straks nådd, fordi dette normalt sett anses å være 28 i vekt%.

Verdien viser at det er vått i vegg og dermed lekkasje fra badet, - et utett bad.

Av bildene som er tatt med i rapporten til Bernhardsen, kan vi også se at vegg som deler bad og gang, er oppført i 48 x 48 mm stenderverk. Konstruksjonen er svak og under det som normal ble benyttet i 2002, og dermed oppfatter vi det slik at veggene ikke er egnet som skillevegg.

Vi oppfatter det slik at kostnadene som Bernhardsen har kalkulert er innenfor det man kan forvente av kostnader, medtatt i betraktningen at det også er skadet i gulv og at skilleveggen må skiftes ut.

Side 11 av 21

3.0 VVS-ANLEGG

Innledning:

Ifølge rapporten til takstmann Bernhardsen er det beskrevet at hele vvs anlegget i leiligheten må skiftes ut, som følge av at den har større avvik. Årsaken forklares til å være at ytterkappen rundt rørene er skjøtet rett over vannskapet, samt at man har benyttet tettemasser i bunn av skapet, og at det er pågående lekkasjen fra en overgang inne i samme skap.

Slik vi oppfatter det så har Bernhardsen beregnet at utbedring av dette anlegget er jf. kalkylen **kr 75 000.- eks. mva**

Opplyst i salgsdokumentasjon:

Ifølge tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet følgende informasjon:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Fordelerskap til leilighet er plassert i gang i leilighet.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgaver:
2002: Rør i rør, nye rør i to hovedetaser.
2010: Oppussing av kjelleretasjen ble supplert med et omfattende grunnarbeid av kjeller.
2002: Nye vann og avløpsrør - Strusshamn VVS



Fordelerskap til rør-i-rør



Stoppekran

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Overvåk tilstand vedr. irr.

Våre observasjoner:

Ved besiktigelse foretok vi en kontroll av synlige deler av vannledningen som er utført med rør- i rørsystem. Ytterkappen som beskyttelsesrør som skal lede evt. lekkasjevann i selve røret fram til vannskapet, er skjøtet og tapet rett over vannskapet. Metoden er ikke korrekt fordi vann ved evt lekkasje kan bli ledet ut i konstruksjon. Metoden er ikke korrekt utført iht. til monteringsanvisningen for rørene.

I bunn av skapet ble det registrert bruk av tettemasser for å tette for evt lekkasjevann, men metoden er ikke korrekt utført/ fagmessig utført og vi anbefaler å utbedre dette i tråd med det som er skrevet i tilstandsrapporten for å oppnå kvaliteten for sikkerhet. Vi kan ikke se at dette skal gjelde hele anlegget, da det kun er påvist svikt i deler av den, og dermed så anbefaler vi at anlegget repareres.

Side 12 av 21

Utbedring av dette er vurdert til å koste rundt **kr 15 000.- eks. mva.**

4.0 YTTERTAK

Innledning

Det er beskrevet i befæringsrapporten til taksmann Bernhardsen at yttertaket må utbedres i sin helhet, fordi yttertaket ikke har et undertak som er tett for vanninnstrømning.

Undertaket består av bordkledning som uten papp eller tilsvarende vannavvisende sjikt, slik at det ved vind og regn vil drive vann inn under takstein og derfra videre ned resten av boligen, forklares det. Bernhardsen er av den oppfatning at tilstandsgraden som er satt (TG2) er en uriktig vurdering, grunnet disse overnevnte forhold- slik at en TG 3 ville bli korrekt.

Ut fra vår forståelse av kalkylen så er det beregnet en kostnad for å utbedre dette forhold til **kr 163 680.- eks. mva. / kr 204 600.- inkl. mva.**

Det ser ut til for undertegnede som at kalkylen ang takoppløftet som er reparert i 2015 men uten å fjerne råte er kalkulert til **kr 86 080.- eks. mva. / kr 107 600.- inkl. mva**

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det beskrevet dette under pkt 16

16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/parasol/tak/fasade?
Svar	Ja, av teglert og utlagt/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	"2015: Taket over bad ble lagt på nytt, med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet." (S.K) / 2023, vi fikk nabo som har mye erfaring, men ei utlagt, til å male med oss hele huset utendørs og byttet ut tak innestruer som var råttne.
Arbeid utført av	Morten Hatlem byggmester

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette:

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med sutak, lekter og rødglaseret terracottatakstein.

Taket over bad ble lagt på nytt, med ny konstruksjon, med original takstein og sidekledning skiftet. Utført av Byggmester Morten Hatlem i 2015.

Kommentar:
Taket er kun enkelt besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Bygningsdelen er vurdert på bakgrunn av alder. Takkonstruksjonen er bygget igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

[Gå til side](#)

Våre observasjoner:

Ved besiktigelse ble det foretatt en undersøkelse av yttertaket fra takvinduer i yttertaket, og det ble ved å løfte på takstein registrert at undertaket er av undertak / sutaksbord. Lekter og sløyfer framstår til være av eldre dato tilsvarende undertaket, det samme for takstein av tegl.

Side 13 av 21

På selve undertaket er det ikke papp eller annet tettesjikt, i tråd med tidligere byggeskikk.



Bildet er tatt fra et takvindu etter at vi har løftet opp en takstein. Undertaket framstår til å være i orden uten skader på de områder som vi kom til for undersøkelser.

Under vår befarings ble det heller ikke påvist områder der kjøper har registrert lekkasje fra yttertaket, ei heller kunne vi se noen lekkasjesteder på undersiden av takkonstruksjon. Undersiden var lukket med trepanel, så dermed har vi ikke kontrollert rett på undersiden av selve undertaket. Men erfaringsmessig vil det, om det foregår en lekkasje fra et utett taktekke, kunne se dette fra undersiden.

Under har vi limt inn konkretisering av hva de ulike tilstandsgradene styres etter, vi har kun limt inn beskrivelsen rundt TG 2 til 3, i og med at diskusjon går rundt disse gradene.

	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.

TG 3 viser til blant annet at det er en funksjonssvikt eller sammenbrudd. Med slike betegnelser så dreier det seg om lekkasje- altså funksjonssvikt.

Som skrevet over ble det ikke registrert noen funksjonssvikt i taktekket, og dermed kan ikke vi se at en TG 3 er korrekt å sette på bygningsdelen.

Undertaket som er diskusjonstema i dette tilfelle, var som skrevet over en normal byggeskikk lang tid tilbake, kanskje fra byggeår eller en stund etter. Det er ukjent for undertegnede om eller når taktekket er skiftet ut, men det ansees som aldrene. Kan ikke se at metoden er feil utført, altså at undertaket uten papp, er å anse som en uriktig metode mtp det vi har beskrevet over, fordi vi erfarer at aldrene boliger har tilsvarende undertak, der man ikke har endret dette i senere tid

Vi oppfatter det slik etter vår gjennomgang på befaringsen, at valgte tilstandsgraden i tilstandsrapporten vurderes som riktig satt, da vi ikke kan se at det er nødvendig med straktiltak, men behov for tiltak i nær framtid.

Side 14 av 21

Yttertak over takoppløft mot vest:

Det framkommer av salgsoppgaven at yttertaket over badet er skiftet ut, lagt med ny konstruksjon, og belagt den eldre takstein tilbake i 2015.

I befæringsrapporten til takstmann Bernhardsen er det tatt med bilder som viser at råteskadet takspærre ikke er fjernet selv om nye sperre er montert rett ved.

Nytt undertak er montert viser samme bilder.

Vi er enige i det som Bernhardsen beskriver, at det er ufagmessig å ikke fjerne slike råteskader, og vi anbefaler å utbedre dette samt legge til grunn vedkommendes kostnader på **kr 86 080.- eks. mva. / kr 107 600.- inkl. mva.**

5.0 ELEKTRISKE ANLEGG

Innledning:

Ifølge kjøper var det ønske å innhente kompetanse fra elektriker og kom i kontakt med firma Straume Elektriske som gjennomførte en befaring den 31. oktober 2023.

Rapporten vises det til 17 stk. TG 2 og 4 stk TG 3, men ingen kostnader for å utbedre de påpekte avvik.

Opplyst i slagdokumentasjon:

I egenekklæringen er det beskrevet dette under pkt 11

11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (t.eks. oljetank, sentraltryk, ventilasjon)?
Svar	Ja, kun av fjøskort
Beskrivelse	"2002 AB3 Elektriske, Fyllingsdato: Nytt sikringskap til hus, samt varmekabler til bod og gang i 1. og 2. etg, samt framføring av strøm i kjelleren. 2013: Kjeller: Nytt elektrisk anlegg og separat sikringskap til kjeller." (B.K.)
Arbeid utført av	Fagelektrikeren as
Filer	samsvar.pdf

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet dette:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

- 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?
Kontroll fra 2018, uten avvik (konf. egenekklæring).
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekklær, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i innsatt og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kappinger?
Nei

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra rundt 2002.
Sikringskap er plassert i entré.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Termostatsstyrte varmekabler i alle gulv i leilighet.
Termostatsstyrte varmekabler i entré i samt på bad i hoveddel.
Panasonic luft-til-luft varmepumpe i hoveddel.
Biopels i stue.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

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

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

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Elektrisk anlegg fra 2002 (i følge tidl. salgssoppgaver).
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektrisinstallasjonsvirksomhet?
Arbeidene er utført av ABB (i følge tidl. salgssoppgaver).
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

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

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

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekkliste.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. N53600 (forskrift til ny avhendingslov).

Våre observasjoner.

Vi har ingen kompetanse innen elektriske anlegg, men har forståelse for hvordan slikt anlegg virker og normalt sett skal monteres.

Tilstandsrapporten har vurdert at en TG 1 er korrekt å sette på anlegget, mens rapporten til Straume elektriske finner 17 stk TG 2 og 4 stk TG 3, og ingen TG 1.

Takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, beskriver at anlegget ikke er fagmessig undersøkt da vedkommende ikke har utdannet til det, samt at det vil kunne oppdages avvik som må utbedres som ikke er oppdaget av vedkommende.

Som man ser er det en relativ stor avstand mellom det som er satt i salgssoppgaven og det som Straume eklektiske har beskrevet i sin rapport.

Vi anbefaler å utbedre disse forhold, etter at man har hentet inn tilbud fra flere kompetente aktører. Vi har ønsket at Straume Elektriske skal gi tilbud på det som er registrert, men i skrivende stund har vi ikke mottatt dette

6.0 FASADE - SÅLBENK / VANNBRETT / KLEDNING

Innledning:

Det er beskrevet i rapporten til Bernhardsen at sålbenken under vinduene i boligens kjellermur, er utført med en for lav vinkel (7 °) til motsetning krav på 1:15

Videre er det beskrevet at vannstocken er montert tett mot ytterkledningen og samtidig tett mot grunnmur, og at luftesjiktet bak kledningen ikke har utluftsmuligheter i toppen av kledningen. Bernhardsen anbefaler å utbedre disse forhold til **kr 225 960.- eks. mva. / kr 282 450.- inkl. mva** (etter vår sammenslåing av tall i kalkylen)

Opplyst i salgssoppgaven

I egenerklæringen er det beskrevet dette under pkt 24

"Huset og hagen er over 100 år gammelt. Hagen består av 5-7 gamle rosesorter, to epletrær, plommetre og morelletrær og ripsbærbusk på tomten. Naturtomt med bjørnebær og blåbær. Tomten er jevnlig hogstet, også ovenfor tomtegrensen. Generell vedlikehold av terrmur og steintrapp (som går ned i trafikert vei, er gjort gjennom åreneimå fortsatt påregnes. Samme gjelder terrmur ved bekk, og terrasse som ligger på flytende dekke. Alle vinduer i huset er skiftet med unntak av et vindu fra kjøkken inn mot bod. Takvindu med rømningsvei er montert i 2019 på loft. Kledning sør- og vestvegg er skiftet ut 2007, med utføring av vegg, isolering, vindspørre og ny kledning. Utført av Polskjegg.no og senere verifisert av byggmester, Ca. 2005, utbedret vi steinmur som grenser til parkeringsplass. Dette ble utført av O. Solberg entreprenører, til en kostnad av 75 000 ca. Eier av øvrige parkeringsplass og videre mur er Trygve Bruvik, Havn AS. Det er gitt rett til parkering på parkeringsplass som tilhører alle beboere i Strussmann nr 3 og 4 (legekontor og boenheter). Eier av de parkeringsplass er Trygve Bruvik, Havn AS. " (S.K.) Høsten 2022 var det lekkasje fra en liten vanntank ved kjøkkenvasken i kjelleren. Del af kledning og gulvlister ble skiftet. Det ble fikset av KAPH entreprenører, Kim André Sandnes var ansvarlig, og kontrollert av Fremtind forsikring DNB. Vi har malt detaljer og pusset opp treverk stadig og sakte. Vi lagde vindusset i rom på 2. etasje, som er utrolig koselig. Vi ønsket å gi huset tid og lov til å beholde sin gode og vakre karakter. I tillegg hadde forrige eiere oppdatert en god del, særlig i kjellerleiligheten. Vi har også malt hele huset på nytt og byttet ut tre på utsiden og de tak innemringer som var råtten. I soverom i 2. etasje laget vi vindusete. Vi laget arbeidsbord i utebod og for grill, malt flytende terrasse utenfor hvert år og har jobbet mye med hagen, vår hage og den "eierløse" rundt huset på alle sider. Vi bygget stein fortau foran ytterdøren og fikset trappen opp med huset.

(vår understrekning)

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet dette.

Veggkonstruksjon

TO 1

Yttervegger oppført i laftet tømmer.

Kommentar:

Denne type yttervegger tilfredsstiller ikke dagens krav.

Våre observasjoner:

Sålbanken

Ved besiktigelse av sålbanken til vinduene i grunnmuren ble det registrert at den har fall ut fra vinduene. Boligen er fra starten av 1900 tallet, og på den tiden var den annen byggeskikk og metoder enn det man har i dag. Det er ikke krav til hvordan eller hvilke grader slike skal monteres inn, da muren ble pusset og malt, kan heller ikke se at vinklene på vannbrettet har ført til skader på vinduene.

Vi er av den oppfatning at monterte sålbank har trolig hatt samme vinkel fra da boligen ble ny, og dermed kan ikke vi se at det skal være behov for å utbedre dette.

Beslag under vindu i fasaden

Under vår befaring ble det registrert at beslagene under vinduene lar seg trykke ned når man legger press på midten av beslaget, og vi anbefaler å utbedre dette for at vann ikke skal drive inn under beslaget og skade konstruksjonen.

Vi anbefaler å legge til grunn delsummene som Bernhardsen har beregnet i sin kalkyle **kr 22 500.- + kr 9 000 = kr 31 500.- eks. mva. / kr 39 375.- inkl. mva**

Ytterkledning på takoppløft mot vest

Det er avdekke at byggmesteren som utførte arbeid i 2015 har kledd inn eldre og råteskadet ytterkledning, og vi anbefaler å utbedre dette, da de er ufagmessig å la skadet kledningsbord stå igjen. Vi anbefaler å legge til grunn kostnadene som Bernhardsen har beregnet i denne sak til **kr 18 000.- + 3000.- = kr 21 000.- eks. mva.**

Luftespalte under kledning for øvrig:

Det reklameres på at det ikke er etablert en luftespalte under ytterkledningen samt i toppe av sammen kledning. Dermed så oppfattes det at kledningen i sin helhet må rives og bygges opp på nytt på sør- og vestvegg. Det er beskrevet i rapporten til Bernhardsen at utførende håndverker har benyttet feil spiker, slik at dem rustet. Under vår befaring kunne ikke vi se noen rustdannelse fra spikerinnfesting, som igjen vises med rustenrenn fra spikrene nedover kledningen, og vi er dermed usikre på hvor man har benyttet spiker som rustet.

Det er ukjent for undertegnede hvor mye som er foret ut og isolert, da dette er styrende for nødvendigheten av en slikt luftesjikt eller ikke og derav spalte for tilluft. Har man isolert med 50 mm mineralull slik det kan se

Side 17 av 21

ut til at man har utført i dette tilfelle, har vi vurdert det slik at det ikke skal være nødvendig å ha en slik spalte.

Årsaken til et behovet for en slik spalte skyldes nødvendigheten av å kunne lufte vekk rå luft som kan danne seg- kondensere grunnet temperaturen bak kledningen. Ved å legge til grunn at man har isolert med 50 eller 75 mm mineralull, så foregår det såpass mye varmetap i klimaskjemen, at den ytterste delen av ytterveggen er såpass varm, at luften tar opp i seg evt. fuktighet før den drives videre ut til utsiden av vegg. Luftsiktig bak kledningen er dermed ikke nødvendig i slike tilfeller.

Oppføring og anbefaling av luftsiktiget startet historisk sett når man utvidet klimaskjemens isolerende del med 100 - 150 mm. som en følge av at kondens kunne oppstå eller at vann fra regn trenger inn, og der treffer såpass kald luft slik at vannet ikke tas opp i luften. Luftsiktiget var etter dette en sikkerhet for å hindre at slikt skulle oppstå altså luftes ut.

Ved ytterligere økt isoleringsgrad så oppstår det et klart behov for å øke tykkelsen til selve luftsiktiget- og da tenker vi på nybygg som bygges etter dagens krav til energi.

Om det viser seg at utføringen av veggene er med 100 mm så anbefaler vi at man demonterer nederste kledningsbord og for å gjøre den smalere, også i toppen av vegg. I gavveggen anbefaler vi at kledningen kuttet langs etter takets skredde.

Monterer en list på undersiden av gesimskassen med avstand til kledningen, for å hindre vanninn driv fra regn.

Utbedringen av dette er kalkulert til **kr 35 000.- eks. mva**

7.0 REGULERINGSPLAN

Innledning:

Etter overtakelsen innledes det samtaler med havnen nedenfor den aktuelle bygningen forklarer kjøper til undertegnede. Vi har mottatt en sammenstillings-beskrivelse som vi forstår er utferdiget av kjøper, og i den er vist til tidligere informasjon, altså hva selgers selger har opplyst om saken til selger, og hva reguleringsplanen går ut på. Slik vi oppfatter beskrivelsen fra kjøper så er vedkommende av den oppfatning at eiendommen blir mindre fordi veien må flyttes inn ca. 80 cm. Videre er det beskrevet at eiendommen mister begge parkeringsplassene

Kan ikke se at Bernhardsen har beskrevet noe rundt dette forhold.

Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det beskrevet dette.

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

Beskrivelse

Vi har tidlig vært ute om at det er en planlagt utvidelse av bygget som vil påvirke nabolaget. Vi tror nabolaget blir vakkrere og bedre ved skilt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

"Huset og hagen er over 100 år gammelt. Hagen består av 5-7 gamle rosesorter, to epletrær, plommetre og moreller og ripsbarbusk på tomten. Naturtomt med bjørnebær og blåbær. Tomten er jevnlig hogstet, også ovenfor tomtegrensen. Generell vedlikehold av terrasser og steintrapp (som går ned i trafikkert vei, er gjort gjennom årene må fortsatt påregnes. Samme gjelder tømmer ved dekk, og terrasse som ligger på flytende dekke. Alle vinduer i huset er skiftet med unntak av et vindu fra kjøkken inn mot bod. Takvindu med ramningsvei er montert i 2019 på loft. Kledning sør- og vestvegg er skiftet ut 2007, med utføring av vegg, isolering, vinduene og ny kledning. Uttart av Pølskjøbb.no og senere verifisert av byggmester. Ca. 2005, utbedret vi steintrapp som grenser til parkeringsplass. Dette ble utført av O. Solberg entreprenør, til en kostnad av 75.000 ca. Eier av øvrige parkeringsplass og videre mur er Trygve Bruvik. Havn AS. Det er gjort ett til parkering på parkeringsplass som tilhører alle bøsene i Strømsdalen nr 3 og 4 (legokontor og bopelhet). Eier av de parkeringsplass er Trygve Bruvik, Havn AS. (S.K.) Høsten 2022 var det tekkasje fra en liten vannlank ved kjøkkenvasken i kjelleren. Det er kledning og gulvstier blev skiftet. Det ble fjernet av RAPI entreprenør, Kim Andre Christensen var ansvarlig, og kontrollert av 7 røntgen forskning DNB. Vi har malt detaljer og pussert opp treverk stadig og saft. Vi lagde vindusset i rom på 2. etasje, som er utrolig koselig. Vi ønsket å gi huset tid og lov til å beholde sin gode og vakre karakter. I tillegg hadde forrige eiere oppdatert en god del, særlig i kjellerleiligheten. Vi har også malt hele huset på nytt og byttet ut tre på utsiden og de tak innretninger som var råtten. I soverom i 2. etasje laget vi vindusete. Vi laget arbeidsbord i utebod og for grill, malt flytende terrasse utenfor hvert år og har jobbet mye med hagen, vår hage og den "sierlese" rundt huset på alle sider. Vi bygget stein foran ytterdøren og fikset trappen opp med huset.

(vår understrekning av tekst)

Side 18 av 21

Idrettsvegen 93
5353 Straume
Org: 988 390 461

Tlf: 90517669
E-post: trygve@bergen-takstcenter.no
Internett: www.bergen-takstcenter.no



I salgsprospektet er det blant annet beskrevet dette:

Parkering

Eiendommen har en parkeringsplass på parkeringsanlegget nedenfor eiendommen. Nærmeste plass mot trapp.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Ingen tinglyste heftelser.

Grunndata:

- 1998/9647-1/50 Registrering av grunn
10.09.1998

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4627 Gnr:11 Bnr:1

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 4627-11/1

- 1998/10156-2/50 Best om garasje/parkering
24.09.1998

rettighetshaver:Knr:4627 Gnr:11 Bnr:59

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligformål.

Planid: 91

Plannavn: Svebråtet, Strusshamn

Reguleringsformål: Boliger

Kommuneplan:

Formål i kommuneplanen: Boligbebyggelse, fremtidig

Status: Igangsatt rullering av kommuneplanen

[Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.](#)

(vår understrekning av tekst)

Våre observasjoner og vurderinger:

Evt. ekspropriering av deler av eiendommen:

Ifølge beskrivelsen som vi forstår er utferdiget av kjøper, er det på side 3 tatt utsnitt av plankartet der den aktuelle eiendommen er i fokus.

Ved kontroll av plankart med bestemmelser samt planbeskrivelser for område som ble vedtatt i 18. desember 2014, ser vi følgende detaljtegning- se under et utklipp fra planbeskrivelsen som ligger vedlagt reguleringsplan

En utbedring av veien med ett kjørefelt på 3 meter med møteplasser i hver ende, samt et fortau på 2 meter bør, etter vår vurdering, gi en tilfredsstillende veiutforming. At det kun er ett kjørefelt bør kunne forsvares da det kun er snakk om et relativt kort strekk (80 m.), relativt lav trafikkmengde, lav fart og sikt mellom møteplassene. 2 meter fortau er tilstrekkelig bredt for å ivareta myke trafikanter og er en løsning vi kjenner fra flere tettsteder. For å skåne kulturminnemiljø og landskap i størst mulig grad er breddene i det smaleste snittet justert helt ned til 1,5 m fortau og 3 m vei. Dette gir behov for å utvide veien med

2014-06-23 | Side 40 av 72

Norconsult

Planbeskrivelse
Plan nr 347: Detaljreguleringsplan Kyrkjestaden bolig- og næringsområde

Oppdrag nr.: 5113418
Dokument nr.: 5113418/3

70-80 cm inn mot den tidligere funksjonærboligen (gnr 11 bnr 59). For å få sikt mellom møteplassene må også to parkeringsplasser ved det tidligere gjestgiveriet tas vekk og erstattes av nye ved en forlengelse av dagens parkeringsplass mot nord.

(vår understrekning av tekst)

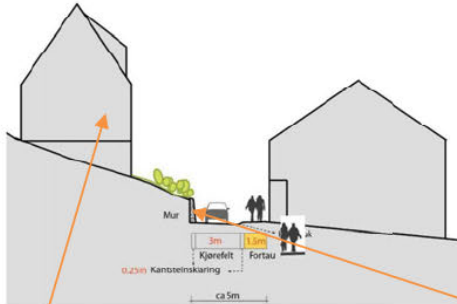
Side 19 av 21

Idrettsvegen 93
5353 Straume
Org: 988 390 461

Tlf: 90517669
E-post: trygve@bergen-takstsenter.no
Internett: www.bergen-takstsenter.no



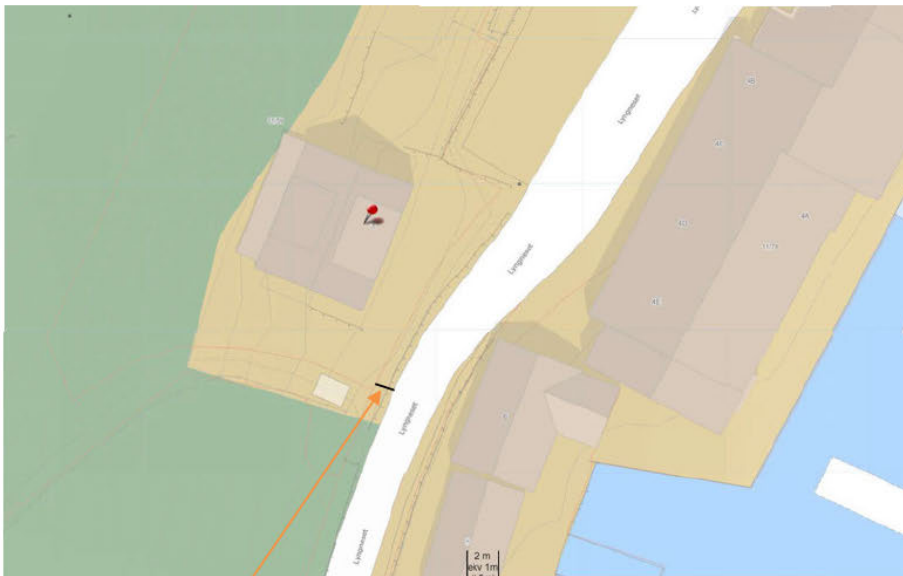
Planbeskrivelse
Planar 347. Detalreguleringsplan Kyrkjestaden bolig- og næringsområde



Illustrasjonssnitt av utvidet vei i profil 130, den tidligere funksjonærboligen (gnr 11 bnr 59) til venstre, det tidligere nedsivieriet til høyre.

Funksjonærboligen er den aktuelle boligen i saken, og pilen viser muren trolig etter at den er flyttet inn 70-80 cm for å få bredere kjørefelt.

I planbeskrivelsene så anbefales det ikke å gå dypere inn i eiendommen en 80 cm – funksjonærboligen, fordi resten av eiendommen ansees å ha kulturhistorisk verdi.



Kartet er fra en karttjeneste finn.no, og ved måle i karttjenesten i dette område kommer vi fram til avstand vei til grensen er 1,3 m på det smaleste partiet.

Som skrevet over viser planbeskrivelsen til at man trenger 70 til 80 cm inn, og dermed ser det ut til for undertegnede at eiendommens størrelse forblir den samme etter flytting av muren.

Parkeringsplass for eiendommen

I beskrivelsen fra kjøper er det avslutningsvis beskrevet at man mister sine parkeringsrettighet, altså at det oppstår et tap av en rettighet.

I samme planbeskrivelser som vi har sitert og inntatt tekst mm på side 67, har Norconsult besvart selgers selger sine krav til at parkeringsplassen må opprettholdes, altså at grunneiere skal få erstattet sine

Side 20 av 21

Idrettsvegen 93
5353 Straume
Org: 988 390 461

Tlf: 90517669
E-post: trygve@bergen-takstsenter.no
Internett: www.bergen-takstsenter.no



parkeringsplass litt lengre nord i P-rekken, fordi opprinnelige avsatte p-plass for den aktuelle eiendommen må benyttes som møteplass

4. Det er nødvendig å bruke de to sørligste p-plassene på dagens p-rekke (f_PP4) til møteplass. Disse to plassene vil imidlertid bli erstattet ved at p-plassen blir utvidet i nord. Grunneierne vil få erstattet p-plass et annet sted i p-rekken, fortrinnsvis vil man søke å få til dette nærmest mulig deres egen eiendom.

Utsnitt av besvarelsen fra Norconsult

Konklusjon

Vi kan ikke se at reguleringsplan fra 2014 kreves ekspropriering av eiendommen, da eiendomsgrensen går et stykke innenfor steinmuren- se kart vi har limt inn over. Slik vi ser det mister man ingen arealer, og dermed kan ikke vi se at eiendommen får en verdiminus grunnet dette.

Parkeringsplassen skal flyttes om reguleringsplan iverksette til fordel for møteplass for trafikk. Ifølge Norconsult så skal disse to plassene som er tilknyttet den aktuelle eiendom erstattes et annet sted i samme p-rekke. Videre vil man kunne kjøre fram til eiendommen og sette fra seg varer eller personer mm., og dermed er vi av den oppfatning at det ikke foreligger noe verdiminus for denne sak heller fordi det er grunn til å forstå at p-plassene erstattes.

Straume 30.04.24

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf 90517669 eller trygve@bergen-takstsenter.no

Med vennlig hilsen
Bergen Takstsenter AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Trygve", written over a horizontal line.

Ingeniør / Takstmann



Side 21 av 21

Kostnadsammenstilling

Objekt og kunde Lyngneset 3 5302 Strusshamn	Bestiller Privatperson, generell avtale Avtalenavn: Generell avtale for privatmarkedet 2024 - oppdatert	Hovedentreprenør Bergen Takstsenter AS Idrettsvegen 93 5353 Straume Trygve Berg 90517669 trygve@bergen-takstsenter.no Avtalenavn: Generell avtale for privatmarkedet 2024 - oppdatert
--	---	---

Kalkulering

Bod - Garderobe

Lengde: 2,8 m, Bredde: 2,5 m, Høyde: 2,4 m

Gulv

Nettoflate: 7 m², Nettoomkrets:10,6 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 05.343.48 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	0,75 mWu	0,00 NOK	516,69 NOK
NYMONTERING SLETT 05.343.49 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	1,45 mWu	487,67 NOK	1 489,76 NOK
Total			2,20 mWu	487,67 NOK	2 006,45 NOK

Vegg

Nettoflate: 25,44 m²

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
DEMONTERING 08.058.70 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	4,33 mWu	0,00 NOK	2 991,07 NOK
TILBAKEMONTERING 08.058.71 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	4,05 mWu	460,32 NOK	3 253,15 NOK
DEMONTERING ETT LAG 08.351.21 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	0,75 mWu	0,00 NOK	517,50 NOK
TILBAKEMONTERING ETT LAG 08.351.23 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	1,75 mWu	0,00 NOK	1 207,50 NOK
Total			10,88 mWu	460,32 NOK	7 969,21 NOK

Innertak

Nettoflate: 7 m², Nettoomkrets:10,6 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 09.063.30 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	7,00 m²	2,42 mWu	0,00 NOK	1 669,62 NOK
NYMONTERING 09.063.31 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	7,00 m²	7,30 mWu	2 756,49 NOK	7 790,43 NOK

Adresse Bergen Takstsenter AS Idrettsvegen 93 5353 Straume	Kontaktopplysninger 41404000 post@bergen-takstsenter.no	Org.nr 988390461	1 (5) 
---	---	---------------------	--

RIVING 09.357.11 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	0,98 mWu	0,00 NOK	673,94 NOK
NYMONTERING 09.357.12 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	1,82 mWu	535,76 NOK	1 788,97 NOK
Total			12,51 mWu	3 292,26 NOK	11 922,96 NOK

Annet

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
NYMONTERING 05.353.27 Betong, 20 mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	14,00 m²	4,83 mWu	1 859,55 NOK	5 195,29 NOK
NYMONTERING 08.061.79 Pussnetting	Bergen Takstsenter AS Bygg	14,00 m²	1,90 mWu	609,58 NOK	1 920,58 NOK
Total			6,73 mWu	2 469,13 NOK	7 115,87 NOK

Egne koder

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet De og remontere garderobe	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	7 000,00 NOK
Total					7 000,00 NOK

Bad

Lengde: 2,8 m, Bredde: 2,5 m, Høyde: 2,4 m

Vegg

Nettoflate: 25,44 m²

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
DEMONTERING ETT LAG 08.351.21 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	0,75 mWu	0,00 NOK	517,50 NOK
TILBAKEMONTERING ETT LAG 08.351.23 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	1,75 mWu	0,00 NOK	1 207,50 NOK
Total			2,50 mWu	0,00 NOK	1 725,00 NOK

Innertak

Nettoflate: 7 m², Nettoomkrets:10,6 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 09.063.30 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	7,00 m²	2,42 mWu	0,00 NOK	1 669,62 NOK
NYMONTERING 09.063.31 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	7,00 m²	7,30 mWu	2 756,49 NOK	7 790,43 NOK
RIVING 09.357.11 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	0,98 mWu	0,00 NOK	673,94 NOK
NYMONTERING 09.357.12 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,60 lm	1,82 mWu	535,76 NOK	1 788,97 NOK
Total			12,51 mWu	3 292,26 NOK	11 922,96 NOK

Egne koder

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet Partiell utbedring i våtrom, ved å fjerne en meter av flis og plater på toppen av påføringsvegg - nye flis	Bergen Takstsenter AS Flislegger	1,00 stk	-	-	30 000,00 NOK
Total					30 000,00 NOK

Soverom

Adresse

Bergen Takstsenter AS
Idrettsvegen 93
5353 Straume

Kontaktopplysninger

41404000
post@bergen-takstsenter.no

Org.nr

988390461

2 (5)



Lengde: 4 m, Bredde: 2,5 m, Høyde: 2,4 m

Gulv

Nettoflate: 10 m², Nettoomkrets:13 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 05.343.48 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	13,00 lm	0,83 mWu	0,00 NOK	572,20 NOK
NYMONTERING SLETT 05.343.49 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	13,00 lm	1,59 mWu	598,09 NOK	1 696,72 NOK
Total			2,42 mWu	598,09 NOK	2 268,92 NOK

Vegg

Nettoflate: 31,2 m²

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
DEMONTERING 08.058.70 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	4,33 mWu	0,00 NOK	2 991,07 NOK
TILBAKEMONTERING 08.058.71 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	4,05 mWu	460,32 NOK	3 253,15 NOK
DEMONTERING ETT LAG 08.351.21 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	0,75 mWu	0,00 NOK	517,50 NOK
TILBAKEMONTERING ETT LAG 08.351.23 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m²	1,75 mWu	0,00 NOK	1 207,50 NOK
Total			10,88 mWu	460,32 NOK	7 969,21 NOK

Innertak

Nettoflate: 10 m², Nettoomkrets:13 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING ETT LAG 09.346.33 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m²	0,60 mWu	0,00 NOK	414,00 NOK
NYMONTERING ETT LAG 09.347.68 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m²	2,30 mWu	1 729,14 NOK	3 316,14 NOK
RIVING 09.063.30 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m²	2,76 mWu	0,00 NOK	1 901,28 NOK
NYMONTERING 09.063.31 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m²	9,05 mWu	3 937,85 NOK	10 183,55 NOK
RIVING 09.357.11 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	13,00 lm	1,08 mWu	0,00 NOK	746,35 NOK
NYMONTERING 09.357.12 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	13,00 lm	2,04 mWu	657,07 NOK	2 067,16 NOK
Total			17,83 mWu	6 324,06 NOK	18 628,48 NOK

Egne koder

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet De og remontere garderobe	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	7 000,00 NOK
Annet Sanere etter rotter	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	3 000,00 NOK
Total					10 000,00 NOK

Stue

Lengde: 4 m, Bredde: 7,5 m, Høyde: 2,4 m

Gulv

Nettoflate: 30 m², Nettoomkrets:23 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
---------------	---------------------	--------	--------	------------	-----

Adresse

Bergen Takstsenter AS
Idrettsvegen 93
5353 Straume

Kontaktopplysninger

41404000
post@bergen-takstsenter.no

Org.nr

988390461

3 (5)



RIVING 05.343.48 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,00 lm	1,10 mWu	0,00 NOK	761,10 NOK
NYMONTERING SLETT 05.343.49 Gulvlist på tre-/stålstender	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,00 lm	2,07 mWu	1 058,16 NOK	2 485,31 NOK
Total			3,17 mWu	1 058,16 NOK	3 246,41 NOK

Vegg

Nettoflate: 55,2 m²

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
DEMONTING 08.058.70 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m ²	4,33 mWu	0,00 NOK	2 991,07 NOK
TILBAKEMONTERING 08.058.71 Overflate-plater areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m ²	4,05 mWu	460,32 NOK	3 253,15 NOK
DEMONTING ETT LAG 08.351.21 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m ²	0,75 mWu	0,00 NOK	517,50 NOK
TILBAKEMONTERING ETT LAG 08.351.23 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	15,00 m ²	1,75 mWu	0,00 NOK	1 207,50 NOK
Total			10,88 mWu	460,32 NOK	7 969,21 NOK

Innertak

Nettoflate: 30 m², Nettoomkrets: 23 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 09.063.30 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	30,00 m ²	4,26 mWu	0,00 NOK	2 939,54 NOK
NYMONTERING 09.063.31 Overflate - panel 120mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	30,00 m ²	16,92 mWu	11 813,55 NOK	23 490,12 NOK
RIVING 09.357.11 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,00 lm	1,44 mWu	0,00 NOK	992,74 NOK
NYMONTERING 09.357.12 Taklist på tre-/ståldrager	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,00 lm	2,82 mWu	1 162,50 NOK	3 106,43 NOK
Total			25,44 mWu	12 976,05 NOK	30 528,83 NOK

Egne koder

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet De og remontere garderobe	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	7 000,00 NOK
Total					7 000,00 NOK

Adresse

Bergen Takstsenter AS
Idrettsvegen 93
5353 Straume

Kontaktopplysninger

41404000
post@bergen-takstsenter.no

Org.nr

988390461

4 (5)



Kostnadssummering per utfører

Angitt material gjelder tørt material.

Bergen Takstsenter AS

Hovedentreprenør

Bygg	Mengde	à pris	Total
Arbeid (mWu)	117,96 mWu	690,00 NOK	81 394,90 NOK
Rigg og drift	10,86 mWu	690,00 NOK	7 492,90 NOK
Erstatning for kjøretøy	0,00 pTu	10,00 NOK	0,00 NOK
Materialtransport (1481 kg, hvorav 1055 kg inn og 426 kg ut)	3,08 tWu	10,00 NOK	30,83 NOK
Materialer			31 878,62 NOK
Annet			24 000,00 NOK
Sum Bygg			144 797,24 NOK

Flislegger	Mengde	à pris	Total
Arbeid (mWu)	0,00 mWu	850,00 NOK	0,00 NOK
Rigg og drift	0,00 mWu	850,00 NOK	0,00 NOK
Erstatning for kjøretøy	0,00 pTu	10,00 NOK	0,00 NOK
Materialtransport	0,00 tWu	10,00 NOK	0,00 NOK
Materialer			0,00 NOK
Annet			30 000,00 NOK
Sum Flislegger			30 000,00 NOK

Total			174 797,24 NOK
--------------	--	--	-----------------------

Total

Total kostnad, eks mva.			174 797,24 NOK
--------------------------------	--	--	-----------------------

Adresse

Bergen Takstsenter AS
Idrettsvegen 93
5353 Straume

Kontaktopplysninger

41404000
post@bergen-takstsenter.no

Org.nr

988390461

5 (5)

MEPS



Bergen Takssenter
Idrettsveien 93
5353 Straume

Bergen 29.04.24

Saksnummer: E2057112
Adresse Lyngneset 3 , 5302 Strusshamn
Befaringsdato: 12.12.23
Utført av : Helge Ivarsøy, Cytox AS
Tilstede ved befaring: Huseier
Trygve Berg, Bergen Takssenter
Helge Ivarsøy, Cytox AS

Cytox er bedt om å vurdere skader forårsaket av rotter i boligen.

Generelt om påvisning av mus/rotter i bygningskonstruksjoner.

De fleste bygg av en viss alder vil i kortere eller lengre perioder være utsatt for mus/rotter som tar seg inn i bygningskonstruksjoner.

Rotter og mus krever svært liten åpning for å ta seg inn i boligkonstruksjoner (mus krever åpning mindre enn 6mm) Bolighus av eldre dato med mangelfull sikring mot mus/rotter i form av manglende "musebånd" oppunder ytterkleddning, eldre tørrmurte gråsteinsmurer, blindkjellere med åpen grunn mm vil være særskilt utsatt.

Luktskader fra mus/rotter.

De fleste skader fra mus/rotter blir påvist grunnet rapportering om "dårlig lukt".

Lukt kan stamme fra døde dyr, urin og ekskrementer eller en kombinasjon av disse faktorene.

Definisjon på en skade vil oftest være forbundet med påvist lukt i fra mus/rotter. Luktskader fra døde dyr/urin/ekskrementer er i all overvekt den vanligste skade fra mus/rotter en finner i lukkede konstruksjoner mens skader forårsaket av gnaging på rør og el-installasjon er mindre utbredt.

Lyngneset 3, Bygningskonstruksjonen og tilkomstmuligheter for skadedyr.

Boligen er bygget i 1918 med tørrmurt gråsteins grunnmur som var datidens byggeskikk.

Erfaringsmessig vil en slik grunnmurskonstruksjon gi rotter mulighet for tilkomst til etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje via murkronen. Ved rehabilitering av kjeller med oppvarmede rom og bruk av moderne isolasjonsmaterialer og downlights i etasjeskiller, har en fått en etasjeskiller som er svært attraktiv for rotter og hvor en aktivitet fra rotter raskt vil gi ett luktproblem i rommene.

Er ikke murlivet pusset tett vil åpninger mellom steinene også kunne gi rotter tilkomst til utlektede vegger på kjellervegg.

Basert på tykkelse grunnmur er det ett skifte i grunnmurskonstruksjon midt på kortveggene slik at fremre del av bygget sannsynligvis har en grunnmurskonstruksjon av tegl/betong.

Grunnmurskonstruksjon i bakre del av boligen vil dermed være antatt inntreksvei for rotter.

Skader påvist under befaring.

Ved befaringen ble det påvist lukt fra urin/ekskremer fra rotter i leilighet kjeller.

Tilkomst til etasjeskiller via demonterte downlight i tak viste spor etter rotter i form av lukt og ekskrementer i isolasjonslag i etasjeskiller kjellertak.

Avdekking av skade og skadeomfang.

Etasjeskiller i kjellertak antas å være skadet i sin helhet av urin/ekskremer fra rotter i isolasjonslaget.

Ved å demontere takpanel vil en få en mulighet til å inspisere hulrom mellom utlektede vegger og boligens grunnmur for eventuelle åpninger i selve murlivet. Dette er vesentlig i boligens bakre del (soverom og bad) hvor en antar inntreksveiene for rotter stammer fra.

Nødvendige sikringstiltak.

Avdekkede deler av murkrone kan sikres mot fremtidige skader fra rotter ved å montere finmasket galvanisert netting mellom bjelkene på murkrone. Eventuelle åpninger mellom steinene i murlivet må støpes tett eller dekket med netting og støp.

Bekjempelsestiltak mot rotter.

All aktivitet av rotter bør bekjempes med egnede bekjempelsesmidler i tillegg til beskrevne sikring av konstruksjonene. Bekjempelse bør starte opp straks en har fått påvist ett skadedyrproblem for å unngå ytterlige skadeomfang.

Treborende insekter, Stripet Borebille.

Vi har mottatt et bilde av ett insekt i epost, bildet viser ikke Husbukk. Husbukk vil for øvrig ikke være en skadegjører i treverk på Askøy da angrep av Husbukk er begrenset til deler av Sogn og langs enkelte deler av Hardangerfjorden.

I ett eldre bolighus langs kysten av Vestlandet vil det være svært påregnelig å finne spor etter Stripet Borebille i konstruksjoner som er påvirket av uteklima og hvor trekonstruksjonene er lett tilgjengelig.

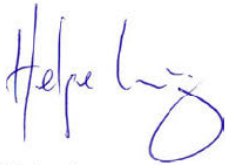
Kjellere i eldre bolighus, helt eller delvis under bakkenivå, har originalt ingen grunnmursplast eller plast i støpte dekker. Tilført fuktighet gir forholdene utmerket for Stripet Borebille. Kaldloft med sine synlige taksperr og sutak er og tilsvarende utsatt for Stripet Borebille.

Kjellere og loft har og gjerne opp gjennom tiårene blitt benyttet til lagring av eldre bygningsmaterialer og gjenstander som har tilført Stripet Borebille til boligens konstruksjoner. (gjenbruk er ikke noe nytt begrep...)

Angrep av Stripet Borebille kan behandles med kjemikalier med følgende begrensninger:

- Treverket må være tilgjengelig
- Treverket må ha en ubehandlet overflate (ikke malt, lakkert,beiset el.lign)

Med vennlig hilsen
A/S Cyttox



Helge Ivarsøy
tlf. 905 44 210 - helge@cytox.no

5302 Strusshamn

Dato: 13.08.2024

Kommentar til befaringsrapport av Bergen takstsenter AS

INNLEDNING:

Rapport av Bergen takstsenter ser ut til å bagatellisere de faktiske forhold.

Det benyttes ord som oppussing og vedlikehold.

Direktoratet for byggkvalitet har listet opp i veileder, hva som kan regnes for oppussing/vedlikehold, i forhold til vesentlig endring/ reparasjon.

Dibk opplyser:

Hva som er "vesentlig" vurderes blant annet ut fra arbeidets omfang og kompleksitet

Det er som regel påkrevd å bruke ansvarlige foretak i hele søknads- og byggeprosessen.

Relevante krav i TEK17 gjelder for den eller de bygningsdelene som blir omfattet av arbeidet.

[Les mer om hva det betyr at TEK17 gjelder.](#)

- installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner

Opplysninger gitt i egenerklæring viser at det er vesentlig oppgradering/ ny innredning som er utført i de fleste utførte bygningsarbeider på eiendommen.

Pkt 11 i egenerklæringen viser:

11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegg/et eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltrykk, ventilasjon)?
Svar	Ja, kun av fagperson
Beskrivelse	2002 ABB Elektriske, Fyllingsdalen, Nytt sikringskabinett til hus, samt varmekabler til bad og gang i 1. og 2. etg, samt framføring av strøm i kjelleren. 2010: Kjøler: Nytt elektrisk anlegg og separat sikringskabinett til kjøler (S.K.)
Arbeid utført av	Fagelektrikeren as

Her nevnes:

Nytt elektrisk anlegg i kjellerleiligheten

Varmekabler i kjeller

Varmekabler på bad

Byttet alle vinduer unntatt 1. stk

Utførte arbeider som nødvendigvis er utført ifbm installasjon av både tømrer/ elektriker og rørlegger, må vurderes til vesentlig endring/ reparasjon, som kommer inn under gjeldende teknisk forskrift på utførelses tidspunktet.

Det er helt klart at ånden i forskriften viser at utførte arbeider skal komme inn under gjeldende teknisk forskrift, på utførelsestidspunktet.



Fagkunnskap gir trygghet



Taksering - Uavhengig kontroll - Trykktesting - Termografering

Kjellerleilighet

Bad:

Berg skriver at referansepunkt for krav ikke kan flyttes pga at man pusser opp.

Når Bad i kjellerleilighet er bygget i 2010, må gjeldende teknisk forskrift legges til grunn for de arbeider som er utført.

Badet ble: Lagt varmekabler, flislagt, satt inn badekar, toalett og baderommsmøbel.

Badet kan ikke regnes som oppusset, når det også inkluderer nye tekniske installasjoner.

Oppussing gjelder kun overflater og bytte av innredning. Ihht direktoratet for byggkvalitet.

Badet er å anse for vesentlig endring eller vesentlig reparasjon.

Hva som er «vesentlig» vurderes blant annet ut fra arbeidets omfang og kompleksitet.

Eksempel på vesentlig endring eller vesentlig reparasjon (ref: Teknisk forskrift):

- installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner

Egenerklæringsskjema opplyser at bad er bygget etter gjeldende krav:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

"Begge bad er bygget som nye etter datidens krav" (S.K)

Videre skriver Berg: *(Vedlikehold er ikke et tiltak etter plan og bygningslovens forstand, for når man skifter likt mot likt så er det et vedlikehold og ikke et tiltak som kan flytte referansepunkter fra til utførelsetiden)*

Installere varmekabler er ikke likt mot likt, i den grad det er montert varmekabler. Samt i pkt 2.1 i egenerklæringen som opplyser at bad er bygget som nye.

Videre skriver Berg at det er Tek 17 som er rette referansepunkt og ikke Tek 10.

I den grad det er opplyst at leiligheten er bygget etter gjeldende krav i 2010, vil kjøper måtte bruke dette som referansepunkt i forhold til krav i forskrift, og de forventninger han måtte ha ifht. kvaliteter

Bare hvis leiligheten skal søkes godkjent i Kommunen i etterkant, vil dagens gjeldende tekniske forskrift være referansepunktet.

Berg skriver på side 9 og refererer til min rapport: *(altså at omfanget av det som er utført fører til at krav som var gjeldende da vedlikeholdet ble gjennomført skulle blitt utført i boligen)*

Teknisk forskrift sin tabell for å vurdere om arbeid er vedlikehold eller vesentlig endring, opplyser: Oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen regnes som vesentlig endring.

Berg har i sammenlegging av summene fra vår kalkyle kommet til 796 805,- eks mva og 1 195 207,- inkl. Mva.

Dette stemmer ikke.

796 805,- X 1,25% mva = 996 006,25-

Rotter:

Berg skriver:

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av baksiden til påføringsveggen i et område der kjøper har etablert en luke. I luken kunne vi se at gråsteinsmuren er pusset og malt, samt at toppen av grunnmuren ser ut til å være åpen, altså uten betong som krone.

Det framstår dermed for undertegnede at gnagere har muligheter for å benytte interne avstand mellom steinen i en gråsteinsmur.

At det fremstår for Berg, at gnagere har mulighet til å benytte interne avstander mellom steinen i gråsteinsmuren, er en vag antagelse.

Når ikke de faktiske tilgangsåpninger kan verifiseres hvor skadedyrene tar seg inn i boligen, blir det feil å utføre kostbare tiltak uten å kunne garantere resultat.

Vi vet at rotter klatrer like gjerne opp i vegglivet, som inn gjennom etasjeskille.
Det vil derfor være en feil konklusjon å utføre tiltak, uten å vite hva som faktisk reparerer problemet.
Det viser seg også erfaringsmessig at når rotter først har fått tilgang til etasjeskille, så vandrer de over hele arealet, og ikke bare lokalt ett sted, slik Berg skriver.

Fuktig inneklima:

Berg Skriver:

Altså når man ikke har ventiler i ytterveggen, så må man åpne vindu/vinduer for å oppnå avtrekk, ellers dannes det et vakuum/undertrykk i boenheten, og derfor er det slik at når det oppstår fuktig inneklima, så kan dette skyldes en brukerfeil- isolert sett, eller feil med anlegget.

Å åpne vinduer for at ventilasjonssystemet skal fungere, er feil. Dette kan gjøres for å forsure luft, men ikke som permanent ventilasjonsløsning.

Det er dermed feil påstand at dette er brukerfeil (ref: Tek 07 og senere)

Byggteknisk forskrift 2007 § 8-34 opplyser:

§ 8-34 Ventilasjon

1. Generelle krav

Bygninger skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning. Det skal tas hensyn til romtype, innredning og utstyr, materialer og prosesser samt belastning fra mennesker og dyr.

Ventilasjonsanlegg skal utføres slik at god luftkvalitet oppnås og slik at forurensninger fra mennesker, bygningsmaterialer, prosesser og aktiviteter samt uønsket fukt, lukt og helseskadelige stoffer føres ut av byggverket.

Omluft skal ikke benyttes dersom dette fører til forurensningsspredning.

Luftføring skal være fra rom med høyere til rom med lavere krav til luftkvalitet.

I oppholdsrom skal minst ett vindu eller en dør mot det fri kunne åpnes. I rom hvor vinduer er uønsket utfra bruken, skal det være annen tilsvarende mulighet for forsert ventilasjon.

Bad loft:

Berg skriver på side 11: *(Vi erfarer at bad/ våtrom som er belagt med membran på vegger og gulv også er med slike skader når alderen nådd rundt 20 år)*

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, beskriver i tabell 4: 20 år på vegger og 40 år på gulv. Dette er lange intervaller for vedlikehold/ utskifting, for å hindre skade i bakenforliggende konstruksjoner. (altså ikke intervaller for å opplyse om når badet med tilstøtende konstruksjoner er skadet)

Herav forstås at eventuelle erfaringer fra Berg, i så fall gjelder våtrom som ikke er bygget etter gjeldende forskrift.

VVS-ANLEGG

På side 12 skriver Berg om vvs-anlegget:

Ved besiktigelse foretok vi en kontroll av synlige deler av vannledningen som er utført med rør- i rørsystem. Ytterkappen som beskyttelsesrør som skal lede evt. lekkasjevann i selve røret fram til vannskapet, er skjøtet og tapet rett over vannskapet. Metoden er ikke korrekt fordi vann ved evt lekkasje kan bli ledet ut i konstruksjon. Metoden er ikke korrekt utført iht. til monteringsanvisningen for rørene.

I bunn av skapet ble det registrert bruk av tettemasser for å tette for evt lekkasjevann, men metoden er ikke korrekt utført/ fagmessig utført og vi anbefaler å utbedre dette i tråd med det som er skrevet i tilstandsrapporten for å oppnå kvaliteten for sikkerhet. Vi kan ikke se at dette skal gjelde hele anlegget, da det kun er påvist svikt i deler av den, og dermed så anbefaler vi at anlegges repareres.

Ut fra alle (mulige) inspeksjonsløsninger, så oppdages grove/ alvorlige feil på installasjonen.

Det vil da med stor sannsynlighet måtte forventes at skjulte installasjoner som ikke har inspeksjonsmulighet, kan ha mangler/ avvik.

Berg anslår prisen til 15000,- eks mva. Dette er under halv pris, ifht hva rørleggere vil utbedre feilen for som lokal utbedring.

Utbedring av feilen kunne vært utført som lokal utbedring, om de andre bygningsdetaljer vedrørende påforingsvegger/ himling mm. Ikke skulle utbedres.

I det hensende at påforingsvegger/ himlinger mm må utbedres som følge av feil i oppbygningen, vil naturligvis vvs-anlegg måtte kobles fra både kjøkken, bad og fordelerskap.

Fordeleskapet er skadet som følge av rustet i stykker.

Fordelesstokken som er eiret over lengre tid, bør regnes byttet.

Rør i rør system, må skjøtes i ytterør for å kunne fungere som tiltenkt.

Drenerings anordning fra vannskap må etableres til godkjent område (f.eks våtrom)

Pris i kalkylen viser de/ remontering av vvs-anlegget. 75000,- eks mva

Ifht. Overnevnt arbeid, vil denne prisen regnes som gjengs pris.

Yttertaket:

På side 13 skriver Berg at han har inspisert taket fra et takvindu, og funnet taket i orden uten skader.

Fuktmålinger av yttertaket, viste tegn til vanninntrenging, både i takkonstruksjon og øverste del av avstivningsvegger.

På bakgrunn av dette, mener vi at TG3 burde vært riktig tilstandsgrad. Både mtp de målinger som er gjort, men også takets alder.

FASADE- SÅLEBENK/ VANNBRETT/ KLEDNING:

Berg skriver på side 17:

Såleбенken

Ved besiktigelse av såleбенken til vinduene i grunnmuren ble det registrert at den har fall ut fra vinduene. Boligen er fra starten av 1900 tallet, og på den tiden var den annen byggeskikk og metoder enn det man har i dag. Det er ikke krav til hvordan eller hvilke grader slike skal monteres inn, da muren ble pusset og malt, kan heller ikke se at vinklene på vannbrettet har ført til skader på vinduene.

Vi er av den oppfatning at monterte såleбенk har trolig hatt samme vinkel fra da boligen ble ny, og dermed kan ikke vi se at det skal være behov for å utbedre dette.

Om det er annen byggeskikk fra 1900 tallet, er uvesentlig, i det henseende at alle vinduer i bygget er byttet, i senere tid, bortsett fra vindu til bod.

Det bør være kjent, at slike såleбенker skal ha minimumsfall.

Her er utklipp fra Byggforsk 523.002

52 Dryppkant
Beslaget må alltid avsluttes med en dryppkant som må gå minst 20 mm ut fra fasaden eller underlaget, se [fig. 52a](#).

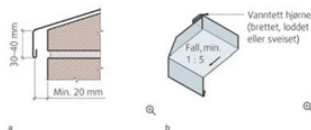


Fig. 52 a og b
Såleбенkbeslag.
a. Eksempel på dryppkant
b. Eksempel på utførelse

53 Såleбенk- og vannbrettbeslag
Beslagene monteres ofte som det eneste tettesjikt mot underlaget. Det medfører at såleбенk- og vannbrettbeslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg og i bakkant mot vinduets bunnkarm. Hjørnene må dessuten være vannrette, se [fig. 52b](#). Montering av vannbrettbeslag over vindu kan forenkles dersom det benyttes ekstra vindsperre, se [tbl. 335](#).

Vinduet er montert på byggets sørside, og har derfor stor vannbelastning fra vind og regn fra sør.

Ved vanninntrenging pga lite fall på såleбенk, er det ikke vinduet som for skade, slik Berg antyder. Men det er underliggende konstruksjon.

Luftespalte under kledning:

Berg skriver:

(Under vår befaring kunne ikke vi se noe rustdannelse fra spikerinfesting, som igjen vises med rustrenn fra spikerne nedover kledning)

Bilde viser festemateriell i lekter som er nærmest rustet i stykker.

Dette indikerer også ekstremt opphoping av fuktig luft bak kledning, som følge av manglende luftespalte.

Festemateriell er av feil kvalitet.



Luftespalte under kledning:

Sintef/ av NS Bukholt skriver i rapport nr 23 av 2021:

Luftespalten skal:

- ◆ skille regnskjermer fra vindsperra slik at slagregn ikke blir transportert kapillært eller renner inn i veggen bak
- ◆ drenere bort og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer
- ◆ slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen
- ◆ tillate fuktighet å tørke ut fra baksiden av kledningen
- ◆ bidra til å jevne ut lufttrykket mellom uteluft og lufta i luftespalten, slik at vann på regnskjermer ikke blir sugd inn gjennom fuger i regnskjermer

Byggteknisk forskrift § 13-12 opplyser:

§ 13-12. Nedbør

Veiledning til bestemmelsen ~

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Veiledning til første ledd ^

Vegger og tak, inkludert fuger og gjennomføringer, som utføres med totrinns tetting mot regn- og vindpåkjenning, vil gi god beskyttelse mot nedbør. Totrinns tetting vil si at det er et drenert og ventilert luftrom bak den primære tettingen mot nedbør.

Preaksepterte ytelser

1. Fasaden må utformes slik at nedbør som treffer veggen, renner av.
2. Nedbør som driver inn bak kledningen, må dreneres raskt ut. Gjenværende fuktighet må kunne tørke ut før det oppstår mikrobiologisk vekst i materialene.
3. Bak kledningen må det være et vindsperresjikt som hindrer vann i å trenge videre inn i konstruksjonen.

Berg skriver: *Årsak til behov for en slik spalte skyldes nødvendigheten av å kunne lufte vekk rå luft som kan danne seg grunnet temperaturen bak kledning*

Dette er feil i forhold til Sintef/ Byggforsk, som skriver overstående: «Nedbør som trenger inn bak kledningen, må dreneres raskt ut.

Kledning som er byttet i 2007, har mangel når luftespalte ikke er etablert for utlufing.

Kledningen mangler lufting, og må utbedres.

Sammensatt problem i fasadevegger utvendig, hvor luftespalte mangler både i topp og bunn, samt feil festemateriell som ruster, feil på innlisting av vinduer, feil på beslag. Så er det hensiktsmessig å bytte kledning ihht vår rapport og kalkyle.

Vegg har vært utsatt i 16 år for store vannpåkjenninger, som skulle vært unngått, om veggen var bygget riktig ihht normal byggeskikk og teknisk forskrift. Dette også sett opp imot at veggen er blitt gitt TG1 i tilstandsrapport.

Reguleringsplan:

Vi har ikke vurdert dette punkt.

Vedrørende kostnadssammenstilling fra Bergen takstsenter, så er det brukt kalkyleprogrammet Meps.

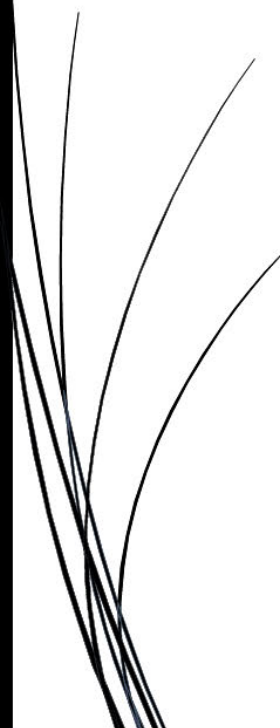
Erfaringsmessig, er meps en programvare som ikke er relatert til gjengs priser. Både vedrørende materiell og arbeid.



Notat - memo

Lyngneset 3, 5302 Strusshamn

Rapportdato: 06.11.2024



Utarbeidet av Trygve Berg



INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Undertegnede har tidligere blitt rekvirert av CO- assurandørene HDI, SCOR og New Line v/ Claims Link med deres saksnummer E2057112 for å vurdere de påreklamerte forhold på eiendommen Lyngneset 3, i Askøy Kommune. Det vises til tidligere befarringsrapport som er utarbeidet i firma Bergen Takstsenter AS datert 30.04.2024 med vårt saksnummer 11899, samt til øvrige dokumenter som tidligere er sendt ifm. saken.

Siden utarbeidelsen av overnevnte rapport har undertegnede byttet arbeidsplass til Norsk Skadekontroll AS. Norsk skadekontroll har blitt rekvirert av Claims Link til å kontrollere og vurder, samt gi tilsvaret til nå mottatte rapport som er utferdiget av Byggmester Borgar Bernhardsen datert 13. august 2024.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Notatet er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmål.

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET	2
1.0 LEKKASJER OG RÅTESKADER I YTTERTAKET	3
1.1 KONKLUSJON - KOSTNADER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
2.0 UTVENDIGE ARBEIDER PÅ MUR OG PIPER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
2.1 KONKLUSJON - KOSTNADER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
3.0 ARBEID PÅ VINDUER PÅ TAK OG I FASADEN MOT BALKONG.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
3.1 KONKLUSJON - KOSTNADER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
4.0 INNVENDIGE ARBEIDER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
4.1 KONKLUSJON - KOSTNADER.	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.



1.0 OPPUSSING / VEDLIKEHOLD VERSUS TILTAK ETTER PBL.

Innledning:

Vi har i vår befaringsrapport beskrevet en god del rundt blant annet dette tema, og deler av det vi har skrevet blir gjengitt under for sammenheng skyld.

I tilsvaret fra Bernhardsen til vår befaringsrapport, er det under dette punkt blant annet beskrevet hva som vedkommende anser som vesentlig endringer og reparasjoner osv. Bernhardsen beskriver blant annet at det å bytte ut alle vinduer i boligen (-1 stk.), skal underlegges begrepet – vesentlighetsprinsippet, og dermed et søknadspliktig tiltak- men spørsmålet man må stille seg er om disse enheter / vinduer er skifte ut på samme tidspunkt eller ikke- vi besvarer blant annet dette videre under.

Bernhardsen beskrevet at deres forståelse av uttrykker fra forskriften gir en klar forståelse, sammenfattet med deres vurdering at rør, elektriker og tømmerarbeider som er utført på bygningen er å anse som en vesentlig endring / reparasjoner, og at gjeldene byggt teknisk forskrift da dette ble utført skal legges til grunn.

Det er også beskrevet under pkt. bad /kjellerleiligheten at badet er bygget i 2010. I egenerklæringen pkt. 2 ser det ut til at badet er pusset opp i 2010 osv.

Våre observasjoner:

Det er korrekt at DIBK beskriver på sin hjemmeside at utskifte av alle vinduer er å anse som vesentlig endringer / reparasjoner, men som man ser av salgsoppgaven så er vindusutskiften gjennomført over tid, fordi det står at vinduer fra 1984 – 2005 - 2010. Man kan dermed ikke søke om tiltak som går over flere tiår etc., og dermed anser vi det slik at dette er vedlikehold som utføres over tid.

På hjemmesiden til DIBK er det også skrevet at vedlikehold er å pusse opp overflater, samt bytte innredninger mv. Ved å legge det til grunn så er oppussing av overflater blant annet å skifte ut membran og flis på et eksisterende våtrom, og dermed kan ikke vi se at dette er å anse som annet enn vedlikehold av innvendige overflater.

Vi må huske på at Plan og bygningsloven også innbefatter store bygninger – alle bygninger som føres opp i dette landet, som med tiden trenger vedlikehold, - ikke bare eneboliger. Dermed må man vurdere de ulike nyansene med dette for øye, når man skal vurdere det som DIBK beskriver og vurderer osv. sammenfattet med de ulike lover.

Det ser ut til at Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) med de ulike presiseringer som er levert fra dem i forskjellige tider, legger til grunn at når man skal uttrykke vesentligsbegrepet, så dreier det som om hva som er vesentlig ut fra hele bygningen, og ikke hva som er vesentlig i et rom i samme bygning.

Det å skifte ut kjøkkeninnredning kan isolert sett i selve rommet bli ansett som en vesentlig oppgradering i rommet, eller at man fornyer membran og nye fliser i et eksisterende bad, men det er på folkemunnen og ikke etter Plan og bygningslovens forstand, da den tolker hele boligen / boligen eller bokomplekset med 10 / 20 etasjer eller flere.

Vedlikehold av en bygning er ikke et søknadspliktig tiltak, og det er blant annet rundt dette uttrykk /tema man må analysere ut fra inngående forståelse av blant annet forarbeidet til Plan og Bygningslovens, samt forståelse av selve loven sett mot de ulike tematikker som oppstår. Man må altså analysere de ulike problemstillinger som oppstår under de ulike tolkninger av de ulike og



sammenfattetene begrepene, for å danne seg en forståelse av, og gi en vurdering av når det er et tiltak eller vedlikehold eller for den saken skyld en hovedombygging.

Det ser ut til at Bernhardsen er av den oppfatning at elektriske anlegget underlegges Plan og Bygningslovens begrep - bygningstekniske installasjoner. Men et slikt anlegg håndteres av et annet departement som er - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og er ikke en del av Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK)

Under pkt. Bad i kjellerleiligheten beskriver Bernhardsen at badet er bygget nytt i 2010, men ut fra det vi kan se av egenerklæringen, så ble badet ble pusset opp og ikke bygget nytt i 2010. Når man pusser opp så bygger man ikke et nytt bad, fordi oppussing betyr at man utfører arbeid i eksisterende rom fordi dem trenger nye overflater, og derav pusset disse overflater opp. Ved å se litt mer på DIBK sin veileder rundt dette tema, så er det eksplisitt beskrevet blant annet hva de mener er å anse som vesentlig endringer eller reparasjoner. Under dette team forklares det av DIBK at når man utfører arbeider med bad / våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller- så er det å anse som vesentlig reparasjoner eller vesentlig oppgradering.

Det ser dermed ut til for undertegnede at i tilfelle man har med en enebolig å gjøre, slik som i dette tilfelle, så er ikke arbeider/ oppussing som utføres i et bad i en eksisterende enebolig å anse som vesentlig reparasjoner som underlegges PBL 08 § 20-1 b)

Det henvises også til at utskifting av vannrør i er å anse som en vesentlig endring og at tiltaket skal underlegges et søknadspliktig tiltak. Det er mulig at man har oversteget den grensen i dette tilfelle når man har fornyet rørføringen i 2. etasjen jf. salgsoppgavens beskrivelse, om ikke dette gjaldt nødvendig vedlikehold grunnet lekkasjer osv. for at er det unntatt saksbehandling jf. SAK 10 § 4-1

Rotter:

Bernhardsen oppfatter at vår beskrivelse til å være vag når vi beskriver at gnagere har muligheter til å benytte avstand som er internt mellom hvert av steinene i en gråsteinsmur.

Vi har sammen med mange skadedyrsekspertene i flere år kontrollert rundt slike forhold og funnet fram til at slike steder er en yndet mulighet for rotter å benytte, når de entrer en konstruksjon. Cytox som var med på befaringen har også avgitt en befaringsrapport og der er det blant annet er beskrevet:

Lyngneset 3, Bygningskonstruksjonen og tilkomstmuligheter for skadedyr.

Boligen er bygget i 1918 med tømurt gråsteins grunnmur som var datidens byggeskikk. Erfaringsmessig vil en slik grunnmurskonstruksjon gi rotter mulighet for tilkomst til etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje via murkronen. Ved rehabilitering av kjeller med oppvarmede rom og bruk av moderne isolasjonsmaterialer og downlights i etasjeskiller, har en fått en etasjeskiller som er svært attraktiv for rotter og hvor en aktivitet fra rotter raskt vil gi ett luktproblem i rommene.

Er ikke murlivet pusset tett vil åpninger mellom steinene også kunne gi rotter tilkomst til utlektede vegger på kjellervegg.

Grunnmurskonstruksjon i bakre del av boligen vil dermed være antatt inntreksvei for rotter.

(vår understrekning)

Det ser ut til for undertegnede at Cytox også er av samme oppfatning som det vi er, se tekstutdrag fra deres rapport.

Når det gjelder det vi har skrevet rundt forholdet at rotter er å anse som stedbundet dyr, når det gjelder anleggelse av bol og bruken av den til toalett mm. er også bransjens oppfatning den sammen, og kan ikke se at dette punkt er å anse som uriktig.



Ventilasjon:

Ved å legge til grunn at rommene i kjelleren alltid har eksistert jf. det vi har skrevet i vår rapport, så vil ikke vedlikehold av etasjens ulike rom fører til at man flytter referansepunktet fram til da arbeidet utføres. Dermed vil det ikke oppstå krav til annen ventilasjon ved vedlikehold enn slik den var fra byggeår. Når byggeåret skal legges til grunn rundt ventilasjonsspørsmålet, så er det ikke tale om forsering av ventilasjon, men faktisk bruk av den ventilasjon som var standard da bygningen ble bygget i sin tid. Dermed må man benytte vinduer for ventilerings, da det i 1918 ikke fantes krav til slikt anlegg etter det vi kan se.

Videre er også bygningen oppført utenfor virkeområde til den gang bygningslov fra slutten av 1800 tallet, og dermed var bygningen ikke underlagt krav til utførelse for den saken skyld. Loven angir virkeområde og de underliggende forskrifter angir krav i samme virkeområder som loven har definert. Den landsdekkende bygningsloven i landet trådte i kraft i 1965.

Bad - levetider

Bernhardsen beskriver at SINTEF/ Byggforsk 700.320 har beskrevet at levetid for Bad på 40 år for gulv, og 20 år for vegg. Videre er det beskrevet at disse lange levetidene er satt for å hindre skader i konstruksjonen og at intervaller som opplyses er gjelder før konstruksjoner blir skadet.

Headingen til Byggforsk 700.320 heter *Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler*. Dermed er det ikke bare intervaller for vedlikehold, men også intervaller for utskifting av bygningsdeler.

Ved kontroll av ulike beskrivelser rundt levetider som er skrevet under de ulike punktene i detaljbladet, gjentas det at skader evt. skader på under- baksiden må repareres før man utbedrer setter i stand bygningsdelen igjen med nye overflater på innsiden. Det framstår dermed for undertegnede at intervallene som er skrevet, behandler også levetidene for når det også har oppstått skader, altså at man forventer skader etter angitte år.

Se utklipp fra detaljbladet 700.320 under som omhandler flis direkte på membran for vegger og gulv.

Keramiske fliser	Reparasjon. Skadde fliser og skadde deler/komponenter i underlaget fjernes. Etter utbedring av underlaget, eventuelt også membran, settes det nye fliser.	5	10	15
	Utskifting. Gamle fliser og bakenforliggende veggledning som er skadd, fjernes. Veggledningen suppleres/byttes ut. Nye fliser limes på veggen. I bevegelsesfuger, hjørner og rundt gjennomføringer bør det brukes elastisk fugemasse.	10	20	30

Keramiske fliser	Reparasjon. Skadde fliser og skadde deler/komponenter i underlaget fjernes. Etter utbedring av underlaget, legges det nye fliser.	5	10	15
	Utskifting. Gamle fliser og underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd, fjernes. Underlaget suppleres/byttes, og det påføres/legges en membran der det er krav om varmetett konstruksjon. Nye fliser limes på gulvet. Bevegelsesfuger utføres med elastisk fugemasse.	10	20	30

Denne rubrikken gjelder for vegger og denne er gjeldene for gulv (våre understrekninger). Byggforsk har angitt over at flis direkte på membran har en forventet levetid fra 10, 20 og 30 år. Årsaken til et slikt stort sprik i årstall er flere, deriblant hvordan kvaliteten til det opprinnelige arbeide er utført, samt bruken av rommet i samme tidsrom.

Om det er rett at vegger alene skulle ha en forventet levetid på 20 år og gulv 40 år slik det er anført, så kan ikke vi se at dette samstemmer rent byggt teknisk, fordi om veggen som tåler 20 år, og gir lekkasje etter 20 år, så er det lite egnet angivelse at gulvet har en forventet levetid på 40 år. Lekkasje inn i vegger etter 20 år vil også gi skader i gulvet, og dermed må gulvet også bli gjenstand for reparasjon.



Oppsummering:

Det ser ut til for undertegnede at Byggforsk er av den oppfatning at det også kan oppstå skader innenfor angitte levetider- skader som følge av lekkasjer, og dermed ser vi det slik at levetidene som er beskrevet ikke i seg selv er angitt før det oppstår skader slik Bernhardsen beskriver.

VVS – anlegget:

Vi ser at Bernhardsen beskriver at man kan isolert sett reparere skadene lokalt i denne sak, men at prisen på utskiftningen gjelder også fordi påføringsveggene må fjernes grunnet feil oppbygging av disse etc. Vi har foreslått en annen metode for å stenge for røtters tilgang til konstruksjon som fører til at disse vegger ikke trengs å rives, mm og dermed ser ikke vi det slik at det er nødvendig med å reparere eller fjerne all rørføring til **kr 75 000.- eks. mva.**

Vi kan ikke se at vi skal endrer på vår opprinnelige vurdering rundt dette forhold, jf. det vi har skrevet

Yttertak

Under vår befaring ble det ikke påvist lekkasjer fra yttertaket, og vi kan ikke se at av tilsvaret at det kommer fram bevis på dette - altså fuktmåling som forklarer dette. Dermed fastholder vi det vi tidligere har skrevet rundt dette forhold.

Fasader

Bernhardsen er av den oppfatning at det er uvesentlig av betydning når bygningen er ført opp, fordi man uansett må tilfredsstille kravene på det tidspunkt da arbeidene ble gjennomført, som i dette tilfelle er å skifte ut vinduer. Vi kan ikke se at det er en korrekt vurdering av jf. det vi har utlagt over. Videre er det etter det vi er kjent med heller ikke ført til noen lekkasjer rundt sålbenken som anføres til å være mindre helning enn det Byggforsk beskriver.

Vi har ikke alderen på vinduene som er montert inn i grunnmuren, men om vinduene har stått siden 2010 har den tålt vær og vind i 14 år uten at det driver inn vann (så langt vi er kjent), og dermed kan ikke se at det skal være nødvendig å gjøre tiltak på disse sålbenkene når de leder vekk i takt med tilførelse av vann.

Vi ser det fortsatt slik at tiltak ikke er påkrevet fordi Byggforsk også for den saken skyld er kun en veiledning, og ikke forskriftskrav for den saken skyld.

Kledning

I tilsvaret er det et bilde av en skrue som ser ut til å ruste, noe vi ikke tidligere har sett. Trevirke – lekter og kledningen som vises på bilde har ingen indikasjon på at disse utsettes for ekstreme fuktmengder, da disse framstår som friske selv etter 17 år som fasadens primærtetting.

Ved å lese vår rapport har vi skrevet om fukt fra innsiden og regnvann som trenger inn gjennom kledningen, og dermed er ikke dette en feil vurdering.

På eldre boliger ble kledning montert uten tilluft under kledningen, uten at det har oppstod skader av den grunn som en følge av det vi forklarer over. Man må ikke legge til grunn dagens metoder, og behov da dette blir uriktig vurdering i en slik sak.

Vi erfarer fra mange undersøkelser gjennom tiden i denne sammenheng av nyere boliger der isolasjon har stor plass/ tykkelse i ytterveggen, der det har oppstått råteskader i ytterkledningen etter kort tid etter oppføring etter 2- til 4 år fordi luftespalten bak kledningen er lukket, for det meste lukket igjen, slik at det ikke er, eller har en begrenset muligheter for luftgjennomstrømning. Med slike begrensninger blir den fuktige luften som trenger inn via slagregn eller kommer fra innsiden via utettheter som erfaringsmessig er i en dampspærre, værende for det meste i luftesjiktet, slik at kledningen ikke tørker slik at det oppstår det råde i den.

Som sitert over så er kledningen fra 2007 jf. salgsoppgaven, og så langt vi kunne se er den uten skader av råde etter såpass lang tid, og vi kan ikke se av vi skal endre på det vi tidligere har skrevet.



Videre er det ukjent for undertegnede om skruen man ser er en eller om storparten er med tilsvarende skrue som lar seg ruste. Om det er en eller to så kan man fikse dette med å skifte den ut, men for å se om storparten er med slike type skruer, så må man fjerne kledningsbordene på mange steder og ta bilde av det og sende til undertegnede for å vurdere evt. tiltak.

Kalyleprogrammet MEPS

Vi deler ikke den erfaring som Bernhardsen beskriver rundt dette programmet, da vi har benyttet det i mange år. Programmet er skreddersydd for beregning rundt rehabilitering osv. og gjennomgår fornyelser der man tester ut hvor lang tid de ulike arbeidsoppgavene faktisk tar med flere titalls byggfaglige personer har vi fått opplyst fra MEPS sentralt. Vi har også beregnet i programmet kostnader av ulike forhold, der byggmestre har tatt på seg oppgaven iht. til kalkylens størrelse. I etterkant har vi fått vi informasjon fra dem at prisene som er kalkulert ligger innenfor en normal fortjeneste prosent.

Med vennlig hilsen

Trygve Berg

Takstmann og ingeniør | www.norskskade.no



M: +47 498 55 315
E: trygve@norskskade.no
A: Norsk skadekontroll AS, Austefjordvegen 194, 5379 Steinsland



Copyright © 2024 Norsk Skadekontroll | All Rights Reserved

KALKYLE / TILBUD

Byggmester Borgar Bernhardsen AS
Foretaksregisteret NO 997 088 972 MVA
Skuggen 17
5379 STEINSLAND
Tlf 928 38 600

Kundenr

Lyngneset 3
5302 Strusshamn

takst@byggmesterbb.no

Deres ref

Kontonr

Dato 16.10.2023

Prosjekt: Fuktskadet bad i 2. etg/ Div byggefeil i Kjellerleilighet

Tilbudet gjelder til: **16.11.2023**

Beskrivelse:

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Demontere vvs installasjoner i bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere vvs installasjoner i bad	1	rs	15 000,00		15 000,00
	Demontere el installasjoner i bad	1	rs	16 500,00		16 500,00
	Remontere el installasjoner i bad	1	stk	21 000,00		21 000,00
	Rive gips og plateledning i bad	26	m2	433,00		11 258,00
	Rive lettvegg mellom bad og gang	9	m2	284,00		2 556,00
	Rive flislagt betonggulv	5	m2	2 500,00		12 500,00
	Riving av nedfuktet stubbloftleiere med stubbloftplank	5	m2	750,00		3 750,00
	Uttørring av nedfuktet område	1	stk	2 500,00		2 500,00
	Sanering av råttent gulvbjelke	1	stk	3 500,00		3 500,00
	Desinfisering av infisert område	1	stk	4 500,00		4 500,00
	Montering av 200mm isolasjon i bjelkelag	5	m2	430,00		2 150,00
	Montering av spikerslag for platformgulv	5	m2	540,00		2 700,00
	Montering av platformgulv	5	m2	1 200,00		6 000,00
	Montering av 98 mm lettvegg mellom bad og gang	9	m2	320,00		2 880,00
	Utlekking av laftet yttervegger	17	m2	290,00		4 930,00
	Isoleering av utlekket yttervegger 5 cm	17	m2	152,00		2 584,00
	Plating av baderomsvegger (Tetti/ Litex)	26	m2	615,00		15 990,00
	Bytte sluk i dusj	1	stk	2 600,00		2 600,00
	Støpe gulv 5 cm m/ armering	5	m2	2 800,00		14 000,00
	Montere tettesjikt vegger og gulv, m/ mansjetter	31	m2	380,00		11 780,00
	Flislegge, fuge og silikonere gulv og vegger	31	m2	1 350,00		41 850,00
	Montere ny dusjvegg	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Plate lettvegg mot gang	9	m2	333,00		2 997,00
	Sparkle og male lettvegg mot gang	9	m2	550,00		4 950,00
	Rive dør til bad	1	stk	400,00		400,00
	Montere ny dør til bad m/ luftespalte	1	stk	9 000,00		9 000,00
	Liste tak i bad	10	m	180,00		1 800,00
	Liste dør til bad begge sider	2	stk	850,00		1 700,00

Beløp overført fra Side 2 247 825,00

Eks MVA	kr 492 200,00	25% MVA: kr 123 050,00	Inkl MVA:	kr 615 250,00

Vi håper tilbudet er av interesse.

Kunde

Dato

16.10.2023

Prosjekt: Fuktskadet bad i 2. etg/ Div byggefeil i Kjellerleilighet

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Deponering av byggningsavfall	1	stk	5 000,00		5 000,00
	Byggrengjøring	1	stk	7 500,00		7 500,00
	Demontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	12 000,00		12 000,00
	Remontere el installasjoner i påforingsvegger utenom bad	1	rs	16 000,00		16 000,00
	Rive påforingsvegger	59	m2	580,00		34 220,00
	Montere påforingsvegg m lufttetting mot alle yttervegger	59	m2	868,00		51 212,00
	Montere 150 mm isolasjon i alle påforingsvegger	59	m2	256,00		15 104,00
	Montere diffusjonssperre på vegger mot det fri	59	m2	157,00		9 263,00
	Montere platekledning (Ferdig mdf plater) på påforingsvegger	59	m2	582,00		34 338,00
	Montere gulvlist	28	m	223,00		6 244,00
	Montere taklister	28	m	223,00		6 244,00
	Rive/ Montere nye tilsetninger til vindu dør i yttervegger	5	stk	1 850,00		9 250,00
	Montere karmplater (Dører/ vinduer)	7	stk	850,00		5 950,00
	Montere ventiler for tilluft til leiligheten	2	stk	4 000,00		8 000,00
	Deponering av byggningsavfall	1	stk	7 500,00		7 500,00
	Rigg/ drift	1	stk	11 000,00		11 000,00
	Byggrengjøring	1	stk	9 000,00		9 000,00

Byggesak

Smart Varme As
Minde allé 4
5063 BERGEN

Vår ref.
23/15537

Saksbehandler
Kjetil Hindenes Andås / 56 15 81 35

Deres ref.

Dato
01.09.2023

Saksnr.	Utvalg
792/23	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 11/59 - Ferdigattest

Opplysninger om byggesaken:

Vi viser til deres søknad om ferdigattest, som vi mottok 01.09.2023

Komplett søknad var mottatt 01.09.2023.

Søknaden gjelder følgende tiltak: rehabilitering av pipe.

Adresse: Lyngneset 3	Gbnr.: 11 / 59	Seksjonsnr	Gårdsnavn: Neset
-------------------------	-------------------	------------	----------------------------

Tiltak	Piperehabilitering
Tiltakshaver	Styrmir Sigurdsson
Ansvarlig søker	Smart Varme As
Ansvarlig utførende	Smart Varme AS
Tiltaket er godkjent i vedtak av 28.08.2023, DS 771/23.	

Vedtak:

Din søknad om ferdigattest er godkjent.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Dere har der bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, og at kravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, 1. og 2. ledd.

Merknader

Postadresse
Klampavikvegen 1
5300 Klepppestø

Telefon
+ 47 56 15 80 00

Kontonr
6515.06.05509
Org.nr
964 338 442

E-post
postmottak@askoy.kommune.no
Internett
www.askoy.kommune.no

Ønsker dere å klage på vedtaket?

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.

Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saksnummer for denne saken er 23/15537 . Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Kjetil Hindenes Andås
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Styrmir Sigurdsson Lyngneset 3 5302 STRUSSHAMN

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Statsforvaltaren i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen utløp skal i utgangspunktet bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan ikke påklages videre. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan som utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens Dokumentsenter dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

ASKØY KOMMUNE

Plan 347- Detaljreguleringsplan Kyrkjestaden bolig- og næringsområde

Forslag til reguleringsbestemmelser

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Bestemmelser sist datert: 20-06-2013 , revidert 28-08-2014

§ 1

Fellesbestemmelser

1.1 Byggehøyde pga havnivå

For alle nye bygninger innenfor planområdet gjelder at byggehøyden for overkant gulv i 1.etasje ikke skal være lavere enn 3,0 moh. (NN 1954). Unntak gjelder for følgende anlegg, som kan legges lavere:

- Eventuelle mindre felles uthus i områdene o_T og o_GA2, jf. §6.4 og §6.5.
- Parkeringsanlegg så langt det kan legges fram dokumentasjon på at byggverk, produkt og konstruksjoner tilfredsstiller kravene mot vanninntrenging, stormflonivå og bølger, jf. kravene i TEK.

1.2 Formålsgrenser

Det tillates avvik på 1 m +/- for formålsgrensene mellom områdene o_T, o_GA1, o_GA2 og KB1, KB2 og o_UA dersom øvrige krav til områdene er tilfredsstilt.

1.3 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og prosjektering innenfor området. Hvordan prinsippene til universell utforming er ivarettatt skal vises i situasjonsplanene og detaljplanene, jf. 2.1 og 2.2, og beskrives ved søknad om byggetillatelse.

1.3 Håndtering av overvann

Innenfor planområdet skal man i størst mulig grad legge opp til åpne løsninger for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad brukes som element i opparbeiding av offentlige og felles/ privat uteareal. Overvannshåndteringen skal planlegges og utføres på en måte som sikrer at det ikke blir økt tilrenning til overvannsnett. System for håndtering av overvann kan inngå i alle reguleringsformål.

1.4 Generelt om estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- Området skal opparbeides med gater/ gatetun, gangarealer, torg og grøntarealer med kvalitet.
- Alle byggeområdene skal utformes og bygges med høy arkitektonisk kvalitet, i varige materialer og med gjennomarbeidet detaljering. Det vises til §5.1.5 for spesielle krav i byggeområdene KB1 og KB2.

- Takoppbygg for tekniske installasjoner for f. eks. heishus, ventilasjon og varme, skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.
- Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- Hvordan kravene til estetikk er ivaretatt skal vises i situasjonsplan og fasadeopprikk og beskrives i søknader om byggetillatelse, jf. §2.1.

1.5 Parkering

- Minimumskravet til parkering for område KB1 og KB2 er som følger:

		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)		Maksimalkrav til antall p-plasser basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)
Formål/ bruk	Grunnlag for beregning	Bil:	Sykel:	Bil:
Bolig	Boenhet	1,5 ¹ og ²	0,5	2
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5 ¹	0,2	1
Kontor	50 m ² (BRA)	1 ¹	0,5	1
Forretning	40 m ² (BRA)	1 ¹	0,2	1,5
Beverting	1000 m ²	3	3	4
Hotell/ overnatting	Gjesterom	0,6 ¹	0,5	1
Treningssenter	50 m ² (BRA)	1 ¹	0,5	1

¹ Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst og en gunstig trasé.

² For boliger i KB1, KB2 gjelder at det skal sikres 1,3 parkeringsplasser pr bolig i underetasje/ kjeller innenfor området, jf. område f_P1. Øvrig krav (0,2 parkeringsplasser pr bolig) kan dekkes innenfor f_PP3.

- Parkering for Religionsutøvelse; o_KR, og for badeplassen o_BP skal løses i o_PP1 og o_PP2.

1.6 Kulturminne

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservatoren underrettes, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

1.7 Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

§ 2

Utfyllende planer og dokumentasjon

2.1 Situasjonsplan, fasadeoppriss, skriftlig utredning

- Sammen med søknad om byggetillatelse i KB1, KB2, o_T, o_GA1 og o_GA2, skal det sendes inn en samlet situasjonsplan for KB1, KB2, o_T, o_GA1, o_GA2, o_UA, o_KV1, o_KV2 og f_PP3. I tillegg skal det leveres en detaljplan for o_T, o_GA1 og o_GA2, jf. §2.2.
- Situasjonsplanen skal vise:
 - Bygg
 - Kjøreveier/ atkomst
 - Gangareal
 - Parkeringsplasser iht. § 5.1.1
 - Sykkelparkering iht. § 5.1.1
 - Evt. vareleveringsløsning dersom behov
 - Offentlig og felles uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, planter, murer, trapper etc.
 - Avfallshåndtering
 - Nytt og gammelt terreng
- I tillegg til situasjonsplanen skal det vedlegges fasadeoppriss på nye bygninger og en skriftlig utredning som, sammen med situasjonsplanen og fasadeopprisset, gjør rede for hvordan reguleringsbestemmelsene sine krav er tenkt oppfylt.
- Søknad om byggetillatelse for KB1, KB2, o_T, o_GA1, o_GA2, o_UA, o_KV1, o_KV2 og f_PP3, inkludert situasjonsplan, skal sendes regionale kulturminnemyndigheter for vurdering i forhold til kulturminne og kulturmiljø.

2.2 Situasjonsplan for offentlig uterom

Før opparbeidelse av o_T, o_GA1 og o_GA2 kan skje, skal det foreligge en situasjonsplan for uterommet som skal godkjennes av kommunen. Detaljplanen skal vise koter, materialbruk, grøntanlegg, trapper, håndtering av overvann, møblering og belysning. Det skal vektlegges en god funksjonalitet, gode materialkvaliteter og tiltalende utforming, jf. §6.3.

2.3 Detaljplan for småbåthavn

For område f_SH2 skal det utarbeides en detaljplan for fortøyningspunkt og flytebrygger for hele området før det etableres som skal godkjennes av kommunen. Detaljplanen skal vise forholdet mellom den offentlige strandpromenaden o_GA1 og småbåthavnen. Det skal vektlegges en god funksjonalitet og tiltalende utforming.

2.4 VA – rammeplan

I planområdet kan tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d og k, ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings-/ overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking.

2.5 Forurensset grunn

Fyllmassene på områdene KB1, KB2, o_T, o_GA1, o_GA2 og f_PP3 anses som forurensset. Før det kan graves i eller bygges på massene i disse områdene, må det foreligge en tiltaksplan iht. forurensningsforskriften.

2.6 Avfallshåndtering/ avfallsplan

Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for restavfall og papir/ papp og plast. Tradisjonell avfallsløsning kan vurderes benyttet som midlertidig ordning, forutsatt tilpasning

til nedgravd avfallsløsning, men da må det etableres et felles hentested, tilpasset tømming med bossbil.

§ 3

Rekkefølgebestemmelser

3.1 KB1, KB2

Før brukstillatelse/ midlertidig brukstillatelse kan gis til ny bebyggelse i KB1, KB2 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

1. o_KV1 som angitt i §6.2 og §6.5
2. o_KV2 som vist på plankartet og angitt i §6.5.
3. Bom i o_GS, der denne møter o_KV3, som vist på plankartet, være oppført.
4. o_T som angitt i §5.3
5. o_GA1 og o_GA2 som angitt i §6.4
6. Avfallsanlegg for boligene

Vilkåret "sikret gjennomført" er oppfylt for det spesifikke byggeområdet dersom tiltakshaver/ grunneier har inngått forpliktende avtale med Askøy kommune om gjennomføring av tiltaket og oppfylt sine plikter til gjennomføring av kravene etter avtalen.

3.2 Felles uteoppholdsareal for KB1, KB2:

Felles uteoppholdsareal, iht. kravene i §5.1.4 skal være opparbeidet før brukstillatelse/ midlertidig brukstillatelse til nye boliger i områdene merket KB1, KB2 kan gis. "Sikret opparbeidet", jf. §3.1 vil ikke kunne gjøres gjeldende etter denne bestemmelsen.

3.3 Kapasitet på skole og barnehage

Rammetillatelse for boligene kan ikke gis før nødvendig skole og barnehagekapasitet er etablert.

3.4 Forurensset grunn

Fyllmassene på områdene KB1, KB2, o_T, o_GA1, o_GA2 og f_PP3 anses som forurensset. Krav i tiltaksplan som utarbeides i forbindelse med byggesøknaden skal følges opp.

3.5 Geologisk undersøkelse

Før utbedring av veg o_KV1 og utvidelse av f_PP4 kan starte må det gjøres en geoteknisk vurdering med hensyn til fare for ras, utglidning av masse eller steinsprang.

3.6 Stenging av o_KV1/ o_GS

Før det kan settes opp stengsel i overgangen mellom o_KV3 og o_GS må avkjørsel til Småvika være etablert som vist på plankartet, jf o_KV3 og f_KV6.

§ 4

Eierform

4.1 Eierform

- o_KR, o_FL, o_UA, o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_FT, o_AVG, o_T, o_GS, o_GA1, o_GA2, o_AVG, o_KAI, o_PP1, o_PP, o_G1, o_G2, o_G3, o_BP, o_FAR, o_SH1 og o_BAD skal være offentlige.
- f_KV5, f_PL, f_PP3 og f_SH2 skal være felles for KB1, KB2
- f_Kv4 skal være felles for boliger med tilkomst langs denne veien.
- f_KV6 skal være felles for boliger som ligger til denne veien.

§ 5

Bebyggelse og anlegg

(pbl § 12-5 nr 1)

5.1 Felles for KB1, KB2, FL, KR

Der ikke annet er vist på plankartet ligger byggegrensen i formålsgrensen.

5.2 KB1, KB2

5.2.1 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelse er 6500 m² BRA for hele området som omfattes av KB1, KB2. Parkering under bakkenivå omfattes ikke av dette da dette er et eget formål, jf. §6.7.

5.2.2 Byggehøyder

- Regulert maksimal byggehøyde fremgår av plankartet, og oppsummeres her:
 - I område KB1 tillates gesimshøyde på kote + 18 moh og mønehøyde + 21,5moh.
 - I område KB2 tillates gesimshøyde på kote + 18 moh og mønehøyde + 21,5moh i søndre del. I nord tillates gesimshøyde på kote + 10,5 moh og mønehøyde +14moh og gesimshøyde på 13,5 moh og mønehøyde + 17moh. Se avgrensning på plankart.
- Uteareal rundt byggene skal ligge på maksimal kote + 4moh.
- Linjene som avgrenser ulik byggehøyde kan avvikes med 1 m i forbindelse med byggesøknad/ situasjonsplan, jf. §2.1.

5.2.3 Bruk

- Område KB1 kan benyttes til bolig med tilhørende uteopphold samt næring i form av forretning, bevertning, kontor, overnatting og forsamlingslokale.
- Område KB2 kan benyttes til bolig med tilhørende uteopphold samt kontor. Andelen kontor kan ikke overstige 1000 m² BRA.

5.2.4 Felles uteoppholdsareal for boliger

- Minimumskravet til uteoppholdsareal for hver boenhet er 50 m². Arealene skal ikke være brattere enn 1:3 og minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00. De deler av områdene o_T, o_GA1, o_GA2 og o_UA som oppfyller disse kvalitetskravene kan regnes med ved oppfyllelse av

mengdekravet. Minimum 1000 m² av uteoppholdsareal skal dekkes ved avsetting av felles uteoppholdsarealer i KB1 og/ eller KB2. Det vises til kravet til situasjonsplan i §2.1.

- Det skal opparbeides minimum 3 sandlekeplasser, hver på 100 m², der det er synskontakt mellom boligene og sandlekeplassene. Sandlekeplassene regnes med som en del av uteoppholdsarealene for boligene.

5.2.5 Utforming

- I KB1 skal etasjehøgde i 1.etasje være minimum 4 meter.
- Ved store bygningsvolumer skal bebyggelsens fasader og volum deles opp ved ulik materialbruk, saksing av bebyggelsen eller liknende. Maksimal lengde på ett bygningsvolum er 60 m.
- Det skal tilstrebes mest mulig bruk av saltak.
- Bebyggelsen skal ha en variasjon i taklandskap og høyder.
- Formålsgrensene ut mot o_T og o_GA1 er byggelinjer. Minimum 40 % av byggelinjen ut mot disse offentlige rommene skal inneholde en bygningsfasade.
- I alle områdene for bygg og anlegg skal tekniske funksjoner som ventilasjon og heishus integreres i bygningsvolumet.
- Gjennom området KB1, KB2 skal det sikres minimum én gangforbindelse mellom o_T og o_GA2.
- Gjennom området KB2 skal det sikres minimum én gangforbindelse mellom o_GA1 og o_UA.

5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting- Religionsutøvelse

- Område o_KR kan benyttes til kirke eller annen religionsutøvelse.
- Det skal sikres en offentlig tilgjengelig gangpassasje langs o_KV1 (Lyngneset).

5.4 Offentlig eller privat tjenesteyting- Forsamlingslokale

- Område o_FL kan benyttes til offentlig forsamlingslokale, herunder åpnes også for bevertning.
- Området reguleres med dagens utnyttelsesgrad og byggehøyde. Det vises til 9.2.1.

5.5 Uteopphold

- Område o_UA skal være felles for KB1 og KB2.
- Terrengformasjonen skal i størst mulig grad bevares. Områdets skjermende effekt mellom kirken og områdene KB1, KB2 skal opprettholdes.
- Det tillates innretninger for lek/ uteopphold dersom dette anlegges på en skånsom måte i terrenget.

§ 6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5 nr 2)

6.1 Generelt

Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet. Mindre justeringer mellom samferdselsformålene er imidlertid tillatt.

6.2 o_KV1 med tilhørende fortau

o_KV1 med tilhørende fortau skal utformes som en gate med fokus på lav fart/ de myke trafikantene sine premisser, og høy estetisk kvalitet. I detaljplanen, ref. §2.2, skal det vises materialbruk og evt andre tiltak som sikrer dette hensynet. Kjørebane skal være minimum 3 m bred der det er kun ett kjørefelt, og minimum 4,5 m bredt der det er to kjørefelt. Fortauet skal være minimum 1,5 - 2 m bredt. Det skal brukes belegningsstein i kjørebane og på fortauet. Drenering skal skje ved hjelp av kjeftsluk i kanten av fortauet. Skjæring i vest skal utformes som natursteinmur.

6.3 o_KV2 - o_KV3 og f_KV4 - f_KV6

- o_KV2 skal utformes som en gate med kjørebane og kantstein (ikke grøft). Det tillates tilpasning/ annen utforming ved overgangen fra o_KV2 til f_KV5 og nedkjøring til parkeringsanlegget f_P1.
- o_KV3 og f_KV4 - f_KV6 skal utformes etter standard vegnormal så langt dette er mulig, evt tilpasninger til høyder og terreng som ikke følger normalen tillates etter godkjenning av kommunen.

6.4 o_T

- Plassen skal utformes som et møtested og sentralt tettstedsrom. Den skal ha høy kvalitet både når det gjelder utforming, materialbruk og funksjonalitet. I detaljplanen, ref. §2.3, skal det vises plassering av både steinmaterialer, vegetasjon, møblering, trapper, belysning og andre installasjoner for å sikre den høye kvaliteten. Gode solforhold for oppholdsarealene skal tillegges vekt ved utforming av plassen. Det skal også være muligheter for å avholde større arrangementer på plassen.
- Mindre uthus, uten innlagt vann, med en grunnflate inntil 20 m² kan tillates som en del av det offentlige rommets utforming. Gesimshøyde skal være maksimum 2,5 m og mønehøyde maksimum 4 m over terrengnivå. Utforming og bruk avklares i sammenheng med detaljplan, jf. § 2.2. Bruken av disse uthusene skal være knyttet til aktiviteter i det offentlige rommet som f. eks. badehus, felles opphold og aktivitet, enkelt verksted, loddsalg for veldedige formål e.l.

6.5 o_GA1 og o_GA2

- o_GA1 og o_GA2 skal utformes som en strandpromenade. Strandpromenaden skal legges lavere enn bebyggelsen, i hovedsak mellom kote 1 og kote 2. Området skal ha en tiltalende avslutning mot sjø.
- Mindre uthus, uten innlagt vann, med en grunnflate inntil 20 m² kan tillates som en del av det offentlige rommets utforming. Gesimshøyde skal være maksimum 2,5 m og mønehøyde maksimum 4 m over terrengnivå. Utforming og bruk avklares i sammenheng

med detaljplan, jf. 2.2. Bruken av disse uthusene skal være knyttet til aktiviteter i det offentlige rommet som f. eks. badehus, felles opphold og aktivitet, enkelt verksted, loddsalg for veldedige formål e.l.

6.6 o_GS

- o_GS skal fungere som gang/ sykkelvei. Det tillates dog kjøring på veien til/ fra eiendommene gbnr 11/8, gbnr 11/14, gbnr 11/ 17, gbnr 11/29, gbnr 11/13, gbnr 11/ 7, gbnr 10/ 502, gbnr 10/ 174, og for gravferdsfølge mellom Strusshamn kirke og Skiftesvik gravplass.
- Det skal settes opp bom mellom i overgangen mellom o_GS og o_KV3.

6.7 Parkering, f_P1 (vertikalnivå under bakkeplan)

- Området kan benyttes til parkeringsanlegg som kan strekke seg fra kote -1,5 til kote + 4 utvendig topp dekke. Maksimalt bruksareal for området er 100 % BRA.
- Det tillates anlegg for bosshåndtering i området.

6.8 Parkering, o_PP-1

Området skal benyttes til parkering på bakkenivå. Det skal vektlegges en estetisk tiltalende avslutning mot sjø.

6.9 Parkering, o_PP2

Området skal benyttes til parkering på bakkenivå.

6.10 Parkering, f_PP-3

Området skal benyttes til parkering på bakkenivå og er felles for bebyggelsen i område KB1 og KB2. Det skal vektlegges en estetisk tiltalende avslutning mot felles grøntareal o_UA.

6.10 Parkering, f_PP-4

Området skal benyttes til parkering på bakkenivå og er felles for bebyggelsen på gbnr 11/ 31.

6.11 Kai (o_KAI)

Området skal benyttes som offentlig kai. Det tillates anleggelse av båtutslipp og andre innretninger som fremmer og er i tråd med formålet som offentlig kai. Evt. innretninger må imidlertid ta hensyn til at kaien har en historie som en gammel dampskipskai.

§ 7

Grønnstruktur

(Pbl § 12-5 nr 3)

7.1 o_G1

- Området skal være et naturinnslag med svaberg og noe naturlig vegetasjon.
- Området kan opparbeides for gangferdsel mellom småbåthavnen i o_SH1 og forsamlingslokalet i o_FL.

- 7.2 **o_G2 og o_G3**
- Områdene skal være naturinnslag med svaberg.
 - I områdene kan det tilrettelegges for badeliv.
- 7.3 **o_G4**
- Området skal være et naturinnslag mellom vei og sjø med svaberg og naturlig vegetasjon.
 - I området tillates ikke inngrep som reduserer områdets naturverdi.
- 7.4 **o_BP**
- Området skal benyttes til badeplass og park.
 - Det tillates kun inngrep/ innretninger i området som fremmer områdets bruk som badeområde og park.

§ 8

Bruk og vern av sjø- og vassdrag

(Pbl § 12-5, nr 6)

- 8.1 **Farled**
- Området skal benyttes som farled. I området skal det ikke anlegges hindringer for denne bruken.
- 8.2 **o_SH1 og f_SH2**
- Områdene skal benyttes som småbåthavn.
- o_SH1 er en del av småbåthavn SB2 avsatt i plan nr 79. Bruken reguleres av reguleringsbestemmelsene til område SB2 i plan nr 79.
 - f_SH2 skal benyttes som småbåthavn for område KB1 og KB2. Eventuelle sikkerhetstiltak for båthavnen skal løses innenfor område f_SH2.
- 8.3 **Badeområde**
- Området skal benyttes av allmenheten til friluftsmål og bading. Det tillates ikke inngrep i området, med unntak av innretninger som fremmer områdets bruk som badeområde.

§ 9

Hensynssoner

(Pbl §12-6, jf § 11-8)

- 9.1 **Sikrings, støy og faresone- Frisikt**
- I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående hindringer med bredde mindre enn 0,3 meter, som f. eks. lyktestolper, kan aksepteres innenfor siktområdene. Ellers gjelder siktkrav i henhold til gjeldende vegnormal.

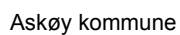
9.2 Bevaring kulturmiljø

9.2.1 Område H570_1

I området ligger bygningen på Holmen med tilhørende uteareal som til sammen utgjør et verneverdig kulturmiljø. Byggeområde o_FL ligger innenfor hensynssonen og reguleres med dagens utnyttning og byggehøyde og det kan således ikke bygges noe mer innenfor dette arealet. Eksisterende bygning kan istandsettes under forutsetning av at takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Ved innvendige endringer i eksisterende bygning kreves uttale fra regionale kulturminnemyndigheter.

9.2.2 Område H570_2

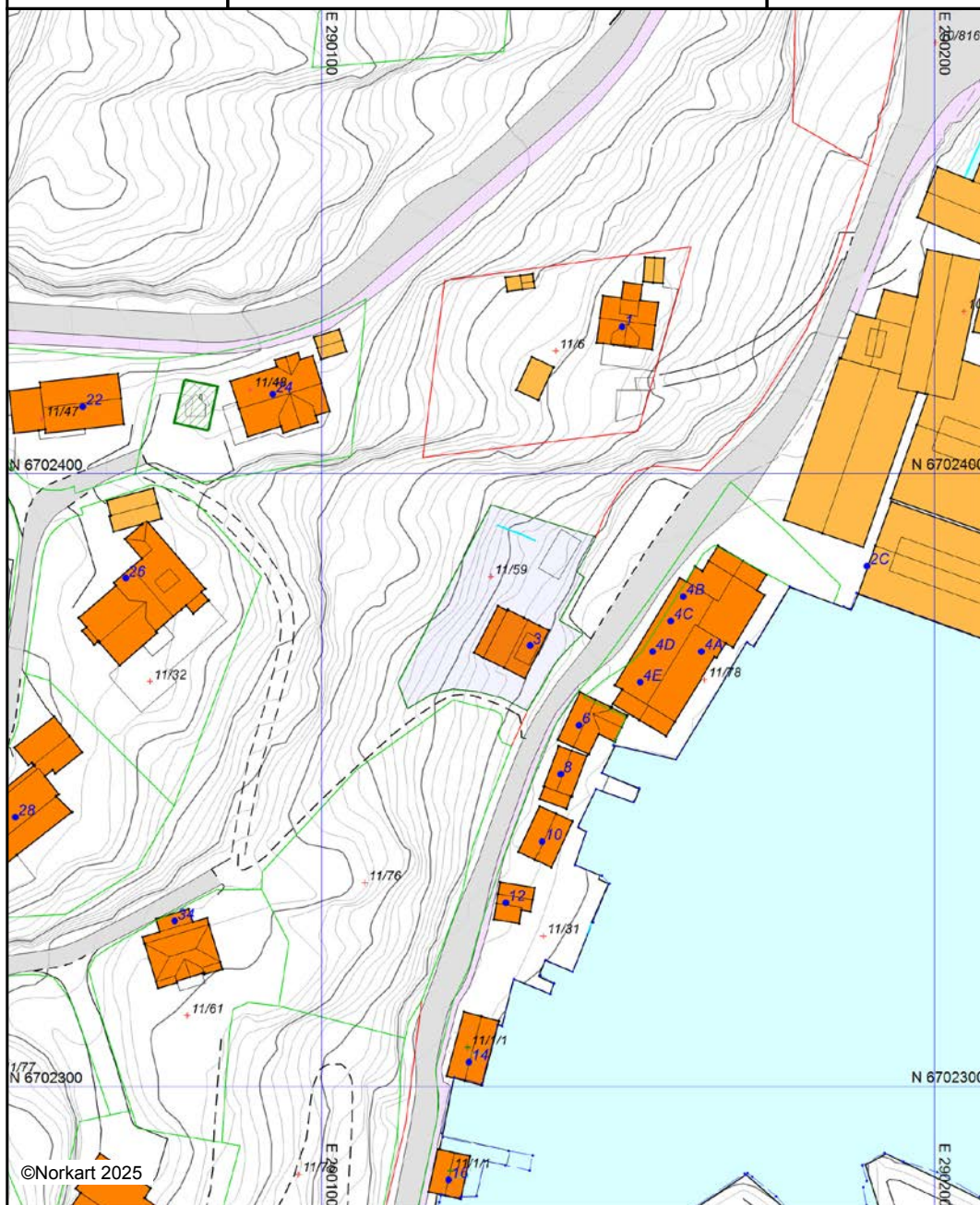
I området ligger en tidligere damskipskai. Damskipskaiaen er verneverdig og skal beholde sin hovedform og funksjon som kai. Ved endringer kreves uttale fra regionale kulturmyndigheter.



Eiendom: 11/59
Adresse: Lyngneset 3
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Teksteiendom
-  Grunneiendom
-  Festegrunn
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense .lte. 13 cm
-  Usikre grenser

Matrikel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveveg midt
-  Stitrapp
-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkkant
-  Autovern
-  Veg

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Kyst

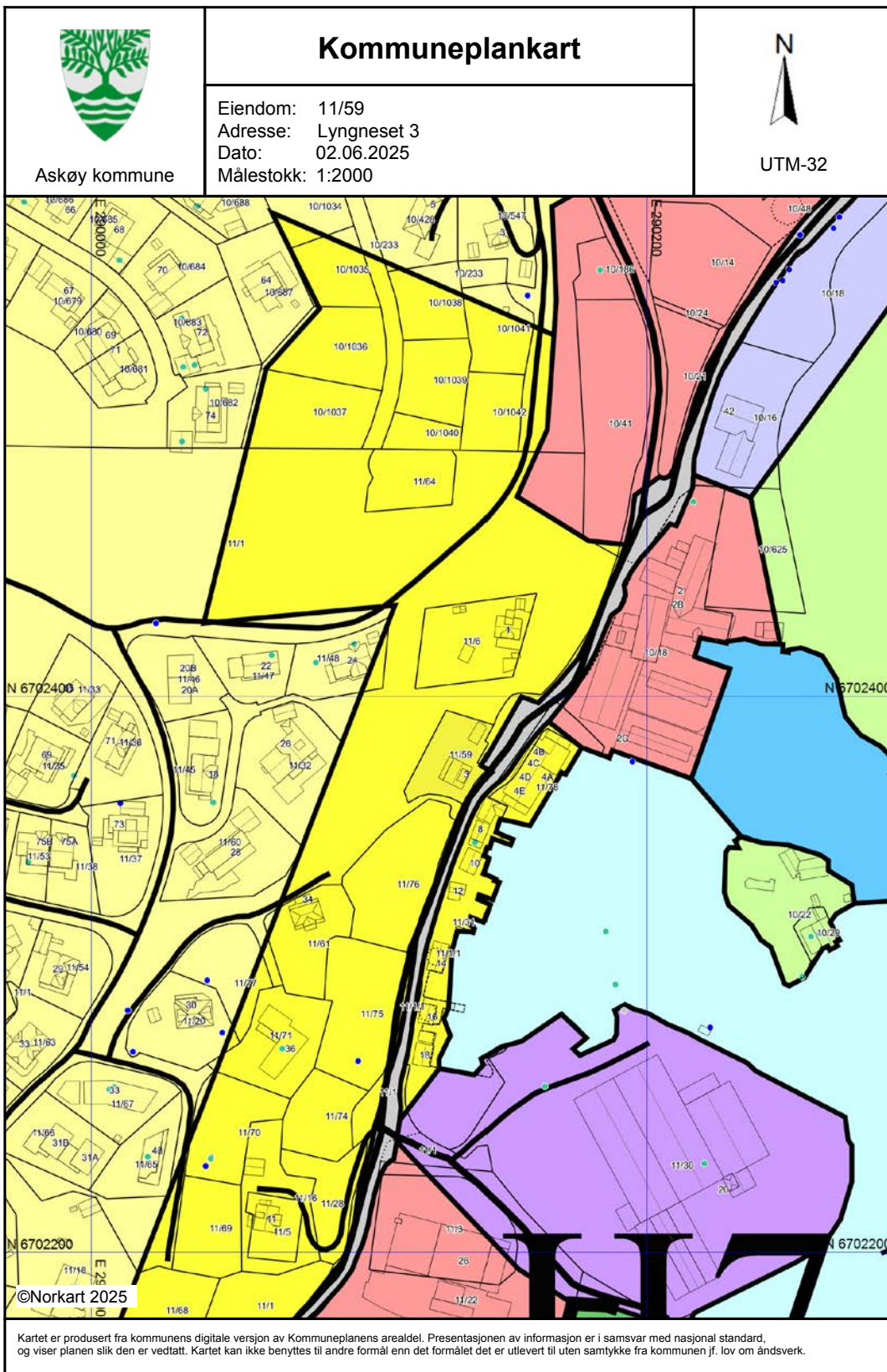
-  Havflate
-  Kystkontur
-  Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Grøft
-  Kanal/Grøft
-  Kanalkant
-  Vegggrøft åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Skipsled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru



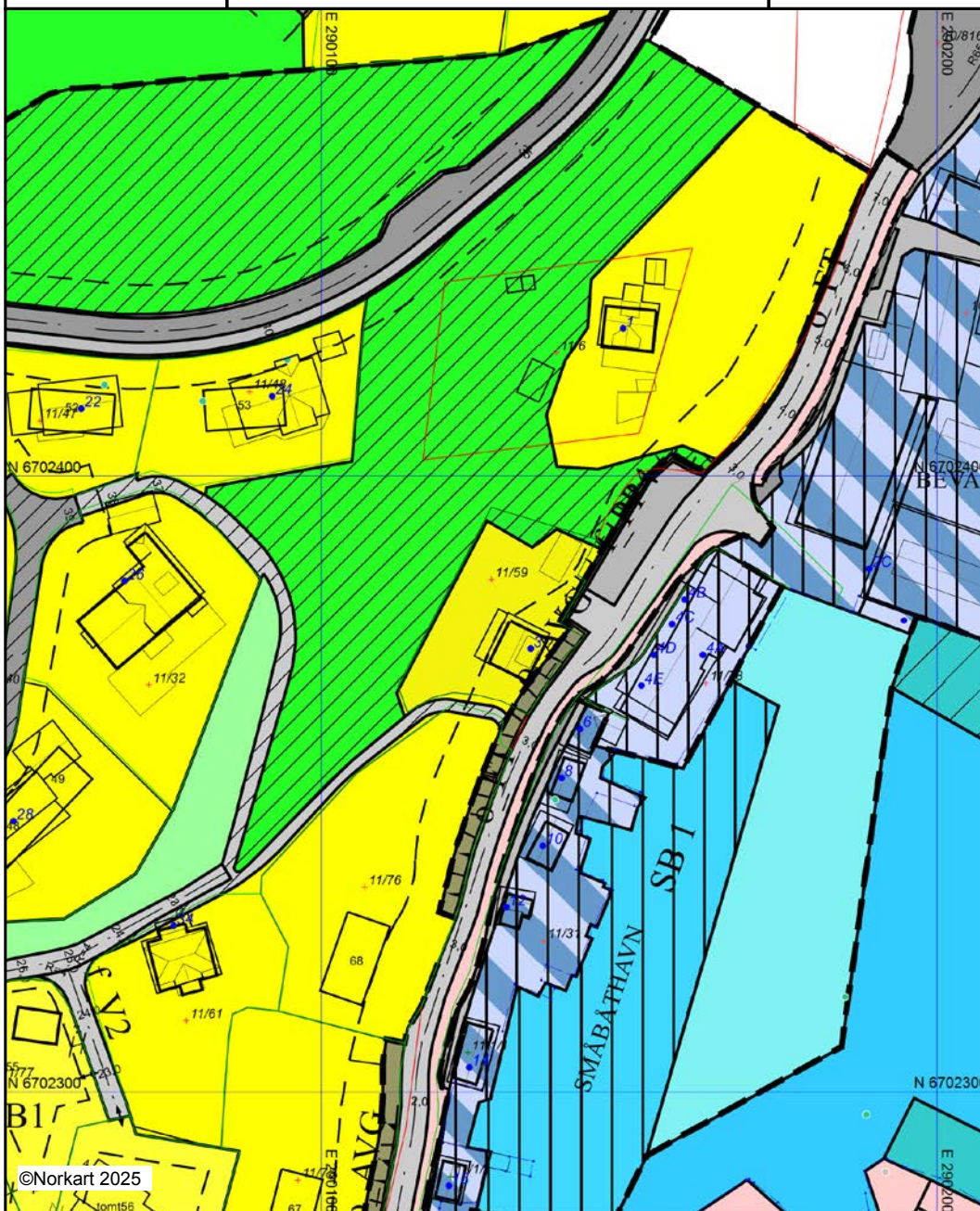
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/59
Adresse: Lyngneset 3
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)		Planens begrensning
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Formålsgrense
	Område for forretning		Formålsgrense
	Område for industri/lager		Regulert tomtegrense
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Kjøreveg		Byggegrense
	Annen veggrunn		Planlagt bebyggelse
	Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
	Parkeringsplass		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Skipsled		Regulert senterlinje
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Frisiktslinje
	Friområder		Regulert kjørefelt
	Småbåthavn		Regulert støttemur
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)		Tunnel
	Parkbelte i industristrøk		Målelinje/Avstandslinje
	Grav- og urnelund		Stenging av avkjørsel
	Privat småbåthavn (sjø)		Avkjørsel
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø		Påskrift feltnavn
	Bevaring av bygninger og anlegg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bevaring av bygninger		Påskrift areal
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)		Påskrift bredde
	Felles avkjørsel		Påskrift radius
	Felles gangareal		Påskrift kotehøyde
	Felles parkeringsplass		Påskrift plantilbehør
	Felles grøntanlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)		Matrikkelkart
	Forretning/Kontor		Tekst eiendom
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)		Grunneiendom
	Grense for bevaringsområde		Festegrunn
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)		Hjelpelinje veg
	Boligbebyggelse		Hjelpelinje fiktiv
	Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Hjelpelinje vannkant
	Forsamlingslokale		Grense, lte. 13 cm
	Uteoppholdsareal		Usikre grenser
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Matrikkel Adresse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		Tekst for Vegadresse
	Veg		Vegadresse
	Kjøreveg		Bygninger
	Fortau		Taksprang Bunn
	Torg		Bygning
	Gang/sykkelveg		Takkant
	Gangveg/gangareal/gågate		Bygningsdelelinje
	Annen veggrunn - grøntareal		Trapp inntil bygg, kant
	Parkering		Veranda

Kommuneplanens arealdel

2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012

Revidert 18.02.2016



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

Vedtatt av Askøy kommunestyre 13.12.2012 og vedtatt revidert 18.02.2016 med hjemmel i LOV 2008-06-27 nr. 71
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – plandelen),
heretter omtalt som pbl., §§ 11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Innhold

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER	2
Kapittel 1 – Rettsvirkninger	2
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler	2
Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser	2
Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse	4
Kapittel 5 - Krav til parkering	4
Kapittel 6 - Byggegrenser	5
Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg	7
DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL	8
Kapittel 8 – Boligbebyggelse	8
Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse	10
Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse	11
Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	12
Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde)	12
DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	13
Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann	13
Kapittel 14 – Støysone	16
Kapittel 15 – Faresone	17
Kapittel 16 – Sone for båndlegging	17
Kapittel 17 – Gjennomføringssone	17
DEL 4 – RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	18
Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn	18
Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner	22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

Pkt. 1-1 *(Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel) Hjemmel: Pbl. § 1-5 2. ledd, jf. § 11-6.*

Vedtatte reguleringsplaner¹ gjelder foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- a) For arealer avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder, jf. pbl. § 11-7, nr 5, bokstav a) i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.
- b) For arealer avsatt til arealformål fremtidig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, i den utstrekning området ikke er regulert til offentlig formål.

¹ Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

Pkt. 2-1 *(Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler) Hjemmel: Pbl §§ 11-9 nr. 2, jf. 17-2 og 17-3.*

Ved utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger eller grunneier i samsvar med det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler.

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Pkt. 3-1 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I følgende områder kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger reguleringsplan:

- a) Områder avsatt til arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål. For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområder) er det ikke plankrav med mindre det følger av bestemmelsens pkt. 3-2.
- b) Områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt næringsbebyggelse.

Pkt. 3-2 (Krav til detaljregulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.

I områder merket **RD** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Pkt. 3-3 (Krav til områderegulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.

I områder merket **RO** på plankartet kan det ikke godkjennes detaljregulering eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger områderegulering.

Pkt. 3-4 (Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved oppføring av mer enn 4 boligenheter.

Ved oppføring av færre enn 4 boligenheter vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-5 (Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med mer enn 15 båtplasser.

Ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med 15 eller færre båtplasser vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-6 (Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

Pkt. 3-7 (Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

I områder merket **G/S-S** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett frem til avgrensing for nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål er etablert.

Pkt. 3-8 (Krav til utbygging av vei) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

I områder merket **V_1** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert ny fylkesveg (Slettebrekka – Hetlevik).

I områder merket **V_2** på plankart kan det ikke gis tillatelse til tiltak før tilkomstveg til områder er utbedret og tilrettelagt for myke trafikanter og kollektivtilkomst (Bergheim).

Pkt. 3-9 (Krav til skole- og barnehagekapasitet) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis rammetillatelse for boliger før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

Pkt. 3-10 (Unntak fra plankrav og rekkefølgebestemmelser) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1 og 4.

Rekkefølgekravene som følger av pkt. 3-1 til 3-9 er ikke til hinder for at følgende tiltak kan tillates på eiendommer med eksisterende bebyggelse:

- a) Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i og j.
- b) Tiltak som omfattes av bestemmelsene i pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
- c) Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 100 m².

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

Pkt. 4-1 (Krav til geologisk undersøkelse) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.

Alle skråninger brattere enn 35° (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Kapittel 5 - Krav til parkering

Pkt. 5-1 (Krav til parkering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

Følgende krav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak:

Parkeringsbestemmelser		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)		Maksimalkrav ³ til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass – kun bil)
Virksomhet/formål	Enhet	Bil	Sykkel	Bil
Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter	Boenhet	2	-	2
Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter	Boenhet	1,5 ¹	0,5	2
Fritidsbolig	Bruksenhet	1	-	2
Naust med eget gnr./bnr./seksjonsnr.	Bruksenhet	1	-	1
Lager	250 m ² (BRA)	1	-	1
Forretning	40 m ² (BRA)	1 ¹	0,2	1,5
Småbåtanlegg med inntil 20 plasser	3 båtplasser	1	-	3
Småbåtanlegg med 20 eller flere plasser	3 båtplasser	1 ¹	0,3	3
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5 ¹	0,2	1

Skoler og barnehage	Ansatt	0,6 ¹	0,2	1
	Barn under 8 år	0,2 ¹	-	0,5
	Barn over 8 år	-	0,2	0
Fotballbane	Bane	25 ¹⁺²	25	25
Idretts- og svømmehall	Hall	60 ¹⁺²	60	80
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 ¹	0,5	1
Treningssenter	50 m ² (BRA)	1 ¹	0,5	1
Kontor	50 m ² (BRA)	1 ¹	0,5	1
Industri /verksted	100 m ²	1 ²	-	1,5

¹ Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst og en gunstig trase.

² For større idretts- og flerbruksanlegg, og ved større industrietableringer, kan det, i stedet for at bestemmelsene anvendes direkte, alternativt utarbeides parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

³ Maksimalkrav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak på gårdsnumrene 7 og 8.

Pkt. 5-2 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlagging) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

For områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan foreligge parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

Kapittel 6 - Byggegrenser

Pkt. 6-1 *(Byggegrense mot sjø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Funksjonell strandsone utgjør byggegrense mot sjø for områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse. Byggegrensen skal være minimum 30 meter fra sjø. Det gjøres følgende unntak:

- For gnr. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.
- For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (naustområde) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder avsatt til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål småbåthavn, gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder hvor det ikke er fastsatt en byggegrense i bestemmelsens 1. eller 2. ledd gjelder en byggegrense mot sjø på 100 meter. Det gjøres følgende unntak:

- a) Byggegrensen mot sjø i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsmål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere sjø enn 100 meter.

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fastlegging av funksjonell strandsone skal baseres på statlige og regionale planretningslinjer, samt kommunens kartlegging og metoder for kartlegging av funksjonell strandsone.

Pkt. 6-2 (Byggegrense mot vassdrag) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5.*

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf definisjonen i vannressursloven § 3.

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

- a) kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler;
- b) kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Byggegrensen i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsmål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere vassdrag enn 30 meter.

Pkt. 6-3 (Rettsvirkning av byggegrense mot sjø og vassdrag) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Med mindre annet følger av øvrige bestemmelser tillates ikke tiltak plassert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense fastsatt i pkt. 6-1 og 6-2. Forbudet gjelder ikke ved fradeling av bebygd del av eiendom.

Pkt. 6-4 (Unntak for uregulert bebygd boligeiendom) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5.*

På uregulert bebygd boligeiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende bolig:

- a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m² til eksisterende bolig.
- b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m² på eksisterende bolig.
- c) Garasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m², evt. tilbygging til eksisterende garasje under forutsetning av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m².
- d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m².

- e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.
- f) Riving.
- g) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte boligeiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 100 m².

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende bolig.

Pkt. 6-5 *(Unntak for bebygd fritidseiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr.5.*

På uregulert bebygd fritidseiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsen pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbolig:

- a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m² til eksisterende fritidsbolig.
- b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m² på eksisterende fritidsbolig.
- c) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m².
- d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.
- e) Riving.
- f) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte fritidseiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Tiltak som medfører at fritidsboligen får et samlet bruksareal (BRA) over 100 m² tillates ikke.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende fritidsbolig.

Pkt. 6-6 *(Byggegrense mot automatisk fredet kulturminne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne må forelegges kulturvernmyndighetene for behandling etter lov om kulturminner.

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

Pkt. 7-1 *(Byggegrense mot fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Byggegrense mot fylkesveg 562 er 50 meter. For øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 30 meter.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon fra den byggegrense som følger av 1. ledd.

Pkt. 7-2 *(Avkjørsler fra fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-10 nr. 4.*

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om avkjørsler fra fylkesveg etter vegloven.

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

Pkt. 8-1 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved oppføring av boliger med 4 eller færre boligenheter gjelder følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på tomten ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak hvor utnyttelsesgrad eller krav til uteoppholdsareal ikke fremgår av gjeldende arealplan:

- a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m^2 – minimum 125 m^2 per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privatareal.
- b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m^2 – 100 m^2 , hvorav minimum 50 m^2 skal være privatareal.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Krav i 1. og 2. ledd skal også ligge til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Pkt. 8-2 *(Krav til felles uteoppholdsareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det, innenfor planområdet, avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 meter og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av utearealet. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.

Pkt. 8-3 *(Krav til lekeareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Sandlekeplass – 1 per 20. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til sandlekeplass for alle reguleringsplaner som omfatter boliger.
- Nærlekeplass – 1 per 150. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til nærlekeplass for reguleringsplaner som omfatter mer enn 20 boenheter.
- Større lekeområde – 1 per 500. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til større lekeområde for reguleringsplaner som omfatter mer enn en 150 boenheter.

	Sandlekeplass	Nærlekeplass	Større lekeområde
Største antall boenheter pr. lekeplass	20	150	500
Minimumskrav til arealets størrelse	250 m ²	1500 m ² , alternativt 2 x 750 m ² eller 3 x 500 m ²	5000 m ² , alternativt 2 x 2500 m ²
Utstyr	Sandkasse Lekeredsaker Bord / benker	Lekeredsaker Naturterreng Vegetasjon Sand / asfalt Bord / benker	Naturterreng Vegetasjon Gress/grus/asfalt/mål
Aktiviteter	Småbarnslek	Ballek Sykling Aking	Ballek Sykling Aking Byggelek
Plassering	Maks. 50 m fra boenheter som betjenes. Synskontakt med boenheter som betjenes. Bilfritt/skjermet fra kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 150 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk og boligbebyggelse. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 500 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk. God avstand fra boliger. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.
Dekke	Toppdekke 0-5mm ”banedekke” legges med 10 cm tykkelse på grov grus 0-16 T1.		
Gjerde	Flettverksgjerde med maskestørrelse 5x5 cm sintret plast. T50 stolper som forsterkes/avstives med rør oppe og nede. Total høyde 113 cm.	Inngjerding etter nærmere vurdering. Høyde etter vurdering. Samme kvalitet som sandlekeplass.	
Port	Port med barnehagelås.	Etter vurdering.	

Pkt. 8-4 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl. § 11-9, nr. 5.*

Ved områderegulering av områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsen pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, kan de krav som fremkommer av pkt. 8-1, 8-2 og 8-3 fravikes.

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

Pkt. 9-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført boliger med inntil 2 boenheter samt andre tiltak som faller innenfor boligformålet.

Pkt. 9-2 *(Antall boenheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall boenheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 9-3 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det, på tomten, avsettes minimum 250 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Pkt. 9-4 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for boligformål eller oppføre bolig nærmere driftsbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftsbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 9-5 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 9-6 (Plassering) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 9-7 (Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 9-8 (Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 9-9 (Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) *Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

Pkt. 10-1 (Type bebyggelse) *Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 m².

Pkt. 10-2 (Antall enheter) *Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall enheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 10-3 (Avstand til driftsbygninger) *Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for fritidsformål eller oppføre fritidsbolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 10-4 (Tilkomst) *Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 10-5 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 10-6 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 10-7 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 10-8 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Pkt. 11-1 *(Vilkårene for bruk av areal avsatt til hovedformålet) Hjemmel: Pbl. § 11-7, 3. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.*

Areal avsatt til hovedformålet kan utnyttes i samsvar med de aktuelle underformål med unntak av akvakultur og småbåthavn.

Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde)

Pkt. 12-1 *(Definisjon) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Med ”naust” forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

Pkt. 12-2 *(Krav til størrelse, utforming m.m. for naust) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 2.*

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

- a) Ikke større bebygd areal (BYA) enn 40 m².
- b) Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.
- c) Maksimalt en etasje.
- d) Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
- e) Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.
- f) Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.

Pkt. 12-3 *(Båtgarasjer) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 2.*

Båtgarasjer kan tillates gjennom reguleringsplan hvor forholdene vurderes å ligge til rette for det.

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

Pkt. 13-1 *(H110 Sikringssone – nedslagsfelt. Drikkevann) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Nedslagsfeltene i sonene H110 er båndlagt etter annet lovverk med egne bestemmelser.

De øvrige bestemmelser i dette kapittel angir særskilte klausuleringsbestemmelser for nedslagsfelt for drikkevannskilden Askevatnet – hensynssone H110_4, H110_5, H_110_6 og H110_7. Bestemmelser i pkt. 13-2 – pkt. 13-15 gjelder for hele nedslagsfeltet. Bestemmelser i pkt. 13-16 - pkt. 13-18 gjelder bare for det umiddelbare nedslagsfelt til drikkevannskilden - hensynssone H110_5.

Pkt. 13-2 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Følgende bestemmelser fastsetter regler for all aktivitet tilknyttet drikkevannskilden Askevatnet og dets nedbørsfelt. Bestemmelsene skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen for drikkevannskilden.

Bestemmelsenes formål er å sikre drikkevannskvaliteten til Askevatnet, og presisere innholdet i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 4. desember 2001 § 4.

Askøy kommune er vannverkseier.

Bestemmelsenes pkt. 13-16 – 13-18 fastsetter særbestemmelser for hensynssone H110_5.

Pkt. 13-3 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet, jfr. Drikkevannsforskriftens § 4, uavhengig av om aktiviteten uttrykkelig er nevnt i restriksjonsbestemmelsene og selv om disse åpner for den aktuelle aktivitet.

Pkt. 13-4 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det tillates ikke etablering av nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Alle avløp skal være tilknyttet offentlig anlegg. Det er ikke tillatt med private avløpsløsninger, herunder enhver form for private toalettløsninger, i nedbørsfeltet.

Fritidseiendommer i nedbørsfeltet er forpliktet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, jfr. også § 30-6.

Pkt. 13-5 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det er ikke tillatt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet.

Det er ikke tillatt å utøve bruk av eiendom/bygning som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.

Pkt. 13-6 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Eksisterende olje, drivstoff- og/eller kjemikalietanker, fat e.l. skal fjernes, med unntak av tanker til husholdningsbruk og landbruk. Tanker som ikke fjernes skal sikres mot lekkasje til grunnen. Tanker med risiko for forurensning skal erstattes med nye tanker. Erstatningstank skal maksimalt være 1,2 m³.

Pkt. 13-7 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det er forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse ”Tx - Meget giftig”, ”T - Giftig” og ”Xn – Helseskadelig”.

Vannverkseier kan gjøre unntak for lagring og bruk av slike produkter til landbruksvirksomhet, men aldri nærmere enn 50 m fra vann eller tilløp.

Pkt. 13-8 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det tillates ikke nydyrking av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydyrking og masseutskiftning er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

All gjødsling skal skje etter plan godkjent av vannverkseier. Bruk av kloakkslam tillates ikke.

Pkt. 13-9 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Pkt. 13-10 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensing av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av nedbørsfeltet. Bading av dyr er forbudt.

Pkt. 13-11 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-12 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/ islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. Fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Pkt. 13-13 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Fisking er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedbørsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Pkt. 13-14 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Militærøvelser tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.

For eksisterende idrettsanlegg i nedbørsfeltet, herunder Ravnanger og Finamyren, kan etablert virksomhet fortsette. Stevneaktivitet skal godkjennes av vannverkseier, og det kan settes vilkår for å hindre forurensning. Motorsport og lignende aktivitet på anleggene er forbudt. Anleggene skal til enhver tid oppfylle offentligrettslige krav.

Pkt. 13-15 (H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensing av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.

Pkt. 13-16 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med følgende unntak:

- All aktivitet som er nødvendig i forbindelse med etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg, samt senere vedlikehold og endringer som vannverkseier beslutter.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjenoppbygging med samme antall bruksenheter etter brann/naturskade.
- Oppføring av bolig på gårdsbruk som er nødvendig for gårdsdriften, og oppføring og/ eller nødvendig endring av driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.
- Etablering av skogsvei for nødvendig skogsdrift

Pkt. 13-17 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Lagring og bruk av gjødsel, utføring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

Pkt. 13-18 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er heller ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Kapittel 14 – Støysone

Pkt. 14-1 (H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

I soner H210 (røde støysoner) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Som bygninger med støyfølsom bruk regnes bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål, jfr. T-1442.

Forbudet i 1. ledd er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Pkt. 14-2 (H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

For områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål og LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbebyggelse som ligger i soner H-220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

Kapittel 15 – Faresone

Pkt. 15-1 *(H360 Faresone – Skytebane) Hjemmel: Pbl § 11-8 a)*

Hensynssonen H360_1 ligger innenfor grensene til plan 118 – Munkebotn skytebane/aktivitetssenter og bestemmelsene til planen skal legges til grunn for tiltak i sonen, jfr. pkt. 1-1.

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

Pkt. 16-1 *(H710 Båndl. for regulering etter pbl) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Sone for båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Pkt. 16-2 *(H720_1 og -2. Båndl. etter lov om naturvern) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

Pkt. 16-3 *(H730_1, -2, -3 og -4 Båndl. etter lov om kulturminne) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om kulturminne. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighet.

Pkt. 16-4 *(H740_1 og -2. Båndl. etter andre lover) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Militært forbudsområde båndlagt med hjemmel i lov om forsvarshemmeligheter med tilhørende forskrift om militære forbudsområder.

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

Pkt. 17-1 *(H810 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl § 11-8 e)*

Ved regulering av H810_1, H810_2 og H810_3 skal det utarbeides områdeplaner før det utarbeides detaljreguleringsplaner. Arealet i sonen skal vurderes i sammenheng med arealet avsatt til sentrumsformål for å sikre areal til nødvendige sentrumsfunksjoner og legge til rette for fortetting av boligområder.

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

Pkt. 18-1 (H530_1, -2, -3, -5 og -6. Hensyn friluftsliv) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)

- H 530_1: Fromreide, gnr 29 bnr 203
- H 530_2: Skorpo, ingen, gnr 12 bnr 627
- H 530_3: Hetlevik, gnr 13 bnr 3
- H 530_5: Fylling til Ramsøy, gnr 19 bnr 258
- H 530_6: Øy utenfor Merkesvik, gnr 39 bnr 24

I sonene H530_1, H530_2, H530_3, H530_5 og H530_6 er friluftsliv den dominerende interessen. Områdene må ivaretas slik at de er tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Pkt. 18-2 (H530_4, -7, -8 og -9. Markaområdene – Hensyn friluftsliv) Hjemmel Pbl § 11-8 c)

- H 530_4: Dyralsfjellet
- H 530_7: Follesemarka
- H 530_8: Tveitaskogen
- H 530_9: Kolbeinsvarden

Sonegrensene til H530_4, H530_7, H530_8 og H530_9 markerer grensen mellom kommunens større tur/frilufts områder avsatt til LNF-formål og de tilliggende områdene avsatt til andre formål. Innenfor disse sonene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv og landbruk ivaretas på lang sikt. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Alle tiltak i strid med arealformålet og hensynet til friluftsliv bør unngås. Det kan tillates etablering av nødvendige kommunaltekniske anlegg av samfunnsnyttig karakter.

Pkt. 18-3 (Hensyn grønnsstruktur) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)

Område nr. refererer til temakart, nr. i parentes refererer til hensynssone i plankartet.

Område 1(H 540_1): Gamle Marikoven/Hjeltaneset

Eldre ferdselsvei mellom gamle Marikoven og Straumberget er svært viktig. Den fungerer blant annet som tilkomst til badeplass og skal ivaretas.

Område 2 (H 540_2): Pøyla- Eidsvika

Viktig turområde og badeplass i området skal opprettholdes. Bratte silhuetter skaper et landskapsrom som må bevares.

Område 3(H 540_3): Tresvatnet med vassdrag

Vassdrag med tilhørende lokalt viktig naturtype skal skjermes mot inngrep. Prioritert A- område i forslag til kulturminneplan.

Område 4 (H 540_4): Damskjærneset- Follesemarka (gjennom Haugadalen)

Gjennomgående grønnstruktur fra tilgjengelig strandsone til turområde i Follesemarka skal opprettholdes. Det må spesielt tas hensyn til gammelt veifar mellom Strusshamn og Hetlevik.

Område 5 (H 540_5): Inngang til Krokåsdalen

Tilkomst til Krokåsdalen og til hensynssonen for Follesemarka (H 530_7) må ivaretas. Det bør tas hensyn til at deler av området blir brukt til lek.

Område 6 (H 540_6): Klubben- Dyrdalsfjellet

Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til strandsone må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grønnstrukturen ivaretas.

Område 7 (H 540_7): Holmedalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4). Tilkomst til utsiktspunkt på ”Gråskolten” må ivaretas.

Område 8 (H 540_8): Kleppestø skole, fra Holmedalen

Grønn korridor fra Holmedalen til Kleppestø barneskole må ivaretas. Bekken langs veien skal i størst mulig grad beholdes åpen.

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppestø

Strandsone med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Grønnstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

Område 10 (H 540_10): Vatnavatnet

Åpent vann og parkanlegg i sentrumsområde skal ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11 og H 540_12): Florvåg- Kjærlighetsstien- Bergheim

Den gamle ferdselsveien (Kjærlighetstien) fra Florvåg til Bergheim er kulturhistorisk viktig og skal ivaretas. Det skal tas hensyn til at det er kulturminner og lekeområder for barn i området. Sti fra Ekrene til Kopparvatnet må ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11): Bergheim- tilkomst til marka

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området fra Bergheim og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 13 (H 540_13): Skjøndal

Området brukes til akebakke/lek og skal ivaretas. Viktig tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) må sikres.

Område 14 (H 540_14): Nyavatnet

Ved eventuell ny regulering av området skal det stilles krav om etablering av tilkomst som er egnet til å sikre tilgjengelighet frem til Nyavatnet.

Ved evt. utbygging bør det kreves at det etableres tilkomst til Nyavatnet for allmennheten slik det er tiltenkt i opprinnelig reguleringsplan

Område 15 (H 540_15): Nedre Kleppe

Grøntdrag mellom hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og større naturområde ved Krokåsdalen og Follesemarka skal opprettholdes.

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4).

Område 17 (H 540_17): Dyrdalsfjellet- Kleppe- Kolbeinsvarden

Gjennomgående grønnstruktur fra Dyrdalsfjellet til Kolbeinsvarden skal opprettholdes. Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) skal ivaretas.

Område 18 (H 540_18): Norddal/Kleppe

Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og barnehage.

Område 19 (H 540_19): Sprengsdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 20 (H 540_20): Pollelven

Elvens vannkvalitet og naturlige løp må ivaretas og alle tiltak som er egnet til å påvirke disse forholdene må unngås.

Elven skal ikke forringes, 30 meters grense til vassdrag må overholdes. Vann som tilføres elven må ikke være forurenset fra menneskelig aktivitet. Endring av hydrologiske forhold må ikke forekomme uten faglig vurdering i forhold til naturmangfoldloven.

Område 20 (H 540_20): Munkebotn vest

Gjennomgående grønnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig viltkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdalen

I området er det flere innfallsporter i til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) som skal opprettholdes for ferdsel. Myrområde og vassdrag bør skjermes mot inngrep.

Område 21-22 (H 540_21 og H 540_22): Kringkasteren/Sandvikshaugane

Stier i området skal ivaretas for gjennomgang til større grøntarealer. Kringkasteren er fredet og området rundt må spesielt tas hensyn til.

Område 23 (H 540_23): Olaviken

Stier og lekeområde skal bevares. Grønn korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide

Grønnstrukturen skal opprettholdes som et sammenhengende belte fra strandsonen ved Eide til friluftsområde i Tveitaskogen. Gir turmuligheter i et område i sterk vekst.

Område 25 (H 540_25): Litleskoglia/Arhusvegen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Tveitaskogen (H530_8).

Område 26 (H 540_26): Tveitedalen til Buneset

Bekken må skjermes mot inngrep som kan ødelegge gytemulighetene for ørret. Kantvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkstøy.

Område 27 (H 540 27): Kvernavatnet

Området har et verdifullt naturmiljø som skal bevares. Vannkvaliteten må sikres og tiltak som er egnet til å påvirke denne skal unngås.

Område 28 (H 540 28): Ramsøy

Strandsone i tett utbygget område skal holdes tilgjengelig. Nærturområde med stier og fiskeplass skal ivaretas.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

Planid	Plannavn	Ikrafttred.
00001-00	Nedre Kleppestø	29.04.1968
00002-00	Vest for rådhuset	17.09.1969
00002-01	Reg.endring gnr 7, bnr 7 og 552, Utvidelse av P-plass i Holmedalen	05.11.1981
00002-02	Reg.endring vedr. vegbredde og gjennomkjøringsmulighet, Dalavegen	21.02.1985
00002-03	Gnr.7 bnr 12, 16 m.fl., Kleppestø	11.03.1991
00003-00	Myrane - øvre Kleppestø	29.04.1968
00003-01	Omreg. til terrassehus, Myrane, Bergheim	01.09.2004
00004-00	Øvre Kleppe, Kleppestø	08.10.1970
00004-01	Reg.endring for gnr. 8, bnr. 28, Ø. Kleppe	30.06.1977
00004-02	Reguleringsendring, Øvre Kleppe	10.10.1996
00005-00	Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe	12.10.1967
00007-00	Dyrdalsfjell - Kleiva, Øvre Kleppe	14.03.1969
00007-02	Reg. endr. for veg Flossmyra, Øvre Kleppe	17.10.2002
00008-00	Del av Nedre Kleppestø	10.04.1973
00008-02	Omregulering Terrassehusprosjekt Nedre Kleppestø	23.10.2003
00008-03	Reg. endring for omlegging av RV 562 nord for Kleppestø senter	13.11.1986
00008-04	Reg. endring for fortau langs RV 562	22.09.1983
00010-00	Nordre Grøndal	05.03.1974
00011-00	Ekrene / Moteidet	05.04.1972
00012-00	Område ved Nyavatnet	21.07.1969
00014-00	Bakarvågen, Søre Erdal	03.01.1968
00014-08	Reg.endr. gnr 6, bnr 107 – Florv. (Bakarvåglien.)	21.02.2002
00014-10	Reg.endr. gnr.6, bnr. 1126- Bakarvåglien	28.11.2002
00014-13	Reg.endr. Gnr 6, bnr 147, Florvåg	30.04.1975
00014-14	Reg.endr. ved Gamle Erdal skole	08.11.1984
00014-15	Reg.endr. Gnr 5, bnr 117, 85, 121, 300, 601 m.fl.	22.02.1990
00015-00	Kleppestø / Florvåg	10.12.1959
00015-10	Gnr, 6 bnr 980 og 3, Olatunet, Florvåg	10.06.1999
00015-12	Vei til gnr.6, bnr. 302 m.fl. - Florvåg	25.08.2005
00015-14	Reg.endr. for del av gnr 6, bnr 442, Florvåg	03.03.1977
00015-15	Reg.endr. for del av Olahaugen, gnr 6, bnr 540, 37 og 980	15.12.1988
00015-16	Reguleringsendring for del av gnr 6, bnr 37 m.fl., Florvåg	28.09.1989
00015-17	Gnr 6, bnr 295, 980 m.fl. Del av Olahaugen	15.05.1997
00016-00	Follese	07.07.1967
00016-07	Del av Follese, gnr.12, bnr.428 m.fl.	12.08.1997
00016-11	Reg.endring Follese, gnr. 12, bnr. 8,89,115,117 m.fl.	16.10.1980
00016-12	Reg. endring Follese, gnr. 12, bnr. 503,1337 m.fl.	14.11.1985
00017-04	Omregulering, gnr.13, bnr.5	24.01.2002
00017-06	Regulering til bolig-, kontor- og naustformål på gnr.13 bnr 79, 486 m.fl.	23.10.2003
00017-10	Hetlevik skuleområde	04.07.1963
00017-11	Veikryss ved Hetlevik skole	12.05.1977
00017-12	Reg.endring gnr. 13 bnr 91,96 og 173 m.fl.	14.11.1985

00017-13	Reg.endring gnr. 13, bnr 242	25.06.1987
00019-00	Basneset, Hetlevik	28.04.1970
00020-00	Kråke-/ Håvestølen	12.06.1969
00021-00	Ekrene / Follese	18.03.1969
00022-00	Holmedalen - del av Øvre Kleppe	14.12.1973
00022-13	Veg fra Tøssedalen til Rundehaugen, Ø. Kleppe	29.09.2005
00022-17	Veg, Holmedalen	22.05.2003
00022-18	Reg.endring gnr. 7, bnr. 87, 176, 216 m.fl.	16.09.2004
00022-21	Reg.endring gnr 8, bnr 44, Øvre Kleppe	25.08.1994
00023-00	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven	25.06.1969
00024-00	Løype, Follese	20.04.1970
00025-00	Helsetunet, Myrane	05.10.1971
00025-01	Vedr. plan 25 og 43, (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00026-00	Skarhaug, Skarholmen	18.11.1970
00027-00	Alvheim, Søre Erdal	08.10.1971
00028-00	Maltvikneset	12.12.1973
00029-00	Slettenfeltet (Åsenfeltet)	26.08.1975
00029-01	Reg.plan/endring for tomtene 127, 127A m.fl.	21.11.1979
00030-00	Varøyprosjektet	07.02.1975
00032-00	Del av Nordre Krokås	10.07.1975
00032-03	Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229	14.10.2004
00032-05	Del av Nordre Krokås, Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 64, 228 m.fl	17.03.2005
00032-06	Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 352 m.fl.	25.10.2007
00033-00	Del av Haugland / Ravnanger	07.02.1977
00033-06	Haugland/Ravnanger, gnr/bnr 16/70, 234, 262, del av 16/3,4,36	19.09.2002
00033-08	Endring for del av plan 33 - Ravnanger	15.10.1998
00034-00	Gnr. 19 bnr. 12 m.fl., Hanøy	27.02.1975
00035-00	Industriområde på Torvgarden, Øvre Kleppe	07.07.1976
00036-00	Thorsenfeltet, Florvåg	07.02.1977
00038-00	Idrettsplass og veg ved Veivågen, Hetlevik	23.06.1977
00039-00	Rindane, Florvåg	23.06.1977
00040-00	Hanøy kai	20.01.1977
00041-00	Frydenlund, Nordre Erdal	27.03.1980
00042-00	Svartskogheiane	09.02.1977
00043-00	Myrane, Kleppstø	24.04.1978
00043-02	Vedr. plan 25 og 43 (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00044-00	Slettebrekka, øvre del	14.04.1978
00045-00	Industriområde ved Sandvika, Florvåg	18.04.1979
00048-00	Del av Lindhaugen, Follese	19.04.1979
00049-00	Bastaneset, Florvåg	15.10.1979
00049-01	Gnr. 6, bnr. 118, 679,933,937 m.fl., Bastaneset, Florvåg	27.01.2005
00049-02	Vei til Bastaneset, Florvåg	05.08.1976
00049-03	Bastaneset, Florvåg. Innregulering av felles adkomst og kaiareal for industriområde.	06.01.1986
00050-00	Friområde Kollevåg	04.12.1979
00052-02	Reguleringsendring industriområde Mjølkevikvarden	22.10.1987
00054-00	Boligområde Tveit	22.09.1983
00054-05	Reg.endring for tomtene 17,18,19 og 20, Tveit	22.02.1990
00056-00	Endret reguleringsplan - gnr.8 bnr. 7 m.fl., Øvre Kleppe	23.06.1977

00057-00	Skansen Florvågøy	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strusshamn	24.05.1984
00059-04	Endret vegløsning Flagget, Strusshamn	14.12.2000
00060-00	Erdal kirketomt	13.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Løfjellområdet	24.06.1982
00065-00	Strusshamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strusshamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holadalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Marikovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Marikovneset	12.12.1996
00069-00	Djupedalen, Herdla	14.11.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	17.04.1986
00073-00	Tilførselsveger til Askøybroen	25.02.1988
00074-00	Ballbane ved Træet skole	28.09.1989
00075-00	Signalneset, Marikoven	25.06.1987
00077-00	Privat boligområde Tveit, del av gnr. 17 bnr. 49	13.11.1986
00078-02	Del av gnr. 32 bnr. 8 m.fl., Nordre Haugland, Reguleringsendring	14.03.2006
00079-00	Gamle Strusshamn	20.06.1991
00079-01	Hamna, Strusshamn. Endring vedr. parkering og gjestgivertomten	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andedammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Friområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Merkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppstø Hetlevik, parsell Flagget-Lindhagen	05.09.1989
00085-00	Del av gnr.18 bnr. 9 m.fl., Kollevåg	28.02.1991
00085-05	Kollevåg, gnr.18, bnr. 9 m.fl. Reguleringsendring felt A og B.	13.12.2006
00086-00	Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg	28.02.1991
00087-00	Parsell av fylkesveg 214, Strusshamnsvannet - Strusshamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askøy Gnr. 17 bnr. 109 og 121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strusshamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr.7 bnr. 37, 38 m.fl., Kleppstø	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m.fl., Hetlevik	27.12.1995
00096-00	Seilsporsenter, Kollevåg, Hanøytangen ind.omr, justering	27.10.1994
00097-00	Gnr.6 bnr.203, 679 m.fl., Bastaneset, Florvåg	02.11.1992
00100-00	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit	28.04.1994
00101-00	Kinna - del av gnr.21 bnr. 8, Davanger	21.05.1992
00102-00	Gnr. 8 bnr. 115, Øvre Kleppe	28.01.1993
00105-00	Del av FV 219 Ravnanger - Hanøy. Parsell Revura-Svartevatn	29.09.1994
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppstø sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askøy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebotn	18.11.1999
00113-00	Vei til Skarholmen	02.03.1995

00115-00	Forretningsområde på Juvik	15.06.1995
00115-01	Reguleringsplan for forretningsområde, Juvik, gnr.9, bnr. 148 m.fl.	02.09.2004
00116-00	132 kV Ravnanger - Merkesvik	19.05.1994
00117-00	Tveit kirke - Utvidelse gravplass	29.09.1994
00118-00	Munkebotn skytebane/aktivitetssenter	23.11.2000
00119-00	Ørnetua - del av Ramsøy	14.12.1995
00120-00	Industriområde på gnr. 9 bnr. 88 m.fl., Lavik - Nedre Kleppe	06.04.1995
00121-00	Omregulering Mjølkevikvarden industriområde	06.04.1995
00123-00	Reg. endring vedr. gnr. 6 bnr. 477, 949 m.fl., Florvåg	06.04.1995
00125-00	Friområde på del av gnr. 8 bnr. 437, Øvre Kleppe	13.11.1997
00126-00	Friområde og naust, gnr. 12, bnr. 97 m.fl., Veivågen, Hetlevik	15.10.1998
00127-00	Mjølkevikvarden syd	06.05.1999
00128-00	Utbedring av FV 218 til Horsøy	11.06.1998
00128-01	Veg til Horsøy - endring av bestemmelsene § 5	14.10.2004
00130-00	Signalhaugen boligfelt, gnr. 12 bnr. 782 m.fl., Marikoven, Follse	08.04.1999
00133-00	Lønvarden	02.02.2006
00134-00	Laxeneset Herdla	11.03.1999
00135-00	Rv. 562, G/S-veg, Fauskanger	20.06.2001
00137-00	Krokåsdalsvegen	21.02.2002
00138-00	Ådlandsvik	25.10.2001
00139-00	Florvågbakken	28.10.1999
00141-00	Myra, Tveit, del av gnr.17, bnr. 23 og 235	27.04.2000
00142-00	Reguleringsplan Hauglandsøy, plan 142 del av Hauglandsøy	18.03.2004
00143-00	Reg.endr. - gnr 5, bnr 6 m.fl. - Erdal	15.06.2000
00144-00	Gnr.15, bnr. 265 m.fl.- Søre Haugland	23.03.2000
00145-00	Reg.plan Søre Haugland Gnr.15, bnr.14, 33,36,221 m.fl.	16.12.2004
00146-00	Skansen, Herdla	04.09.2003
00147-00	Follesevågen	23.05.2002
00148-00	F.v. Gang-/sykkelveg/fortau - Lindhaugen - Slettebrekkia	26.10.2006
00149-00	Erdal Ungdomsskole	24.04.2001
00150-03	Gnr.4 bnr.149, Rindane, Erdal	20.06.2012
00151-00	Gnr 6, bnr 125, 1114, m.fl. - Florvågøen	19.02.2004
00152-00	Søre Smørøskjeholmen	23.05.2002
00153-00	Gnr 1, bnr 16,17 m.fl. Minde, Ask	19.11.2001
00153-06	Mindre reguleringsendring av plan 153	24.04.2012
00154-00	Ytre Skarholmen	26.05.2005
00155-00	Forretningsområde Fromreide	22.03.2001
00156-00	Horsøy sør	24.01.2002
00157-00	Brattstien - Søre Haugland	13.05.2004
00158-00	Gnr.4, bnr.546, 554 m.fl., Strømsnes	12.06.2003
00159-00	Reg.plan for Skogstunet, gnr.10, bnr.168,m.fl., Vestmarka, Strusshamn	19.09.2002
00160-00	Ny kabeltrasse mellom Merkesvik på Askøy og Sture i Øygarden	19.09.2002
00161-00	Del av Tveit	04.09.2003
00162-00	Del av Naustviki, Davanger	11.12.2003
00163-00	Del av Juvik, gnr. 14, bnr. 167 m.fl.	20.03.2003
00164-00	Reguleringsplan for golfbane på Herdla	03.05.2007
00165-00	Vei over Dyртеigen på Ask	22.04.2004
00166-00	Gnr. 12, bnr. 145 m.fl., Hetlevik	17.03.2005

00167-00	Reguleringsendring for gnr.13, bnr.3 m.fl. , Hetlevik	29.09.2005
00168-00	Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleområde Ravnanger	02.02.2006
00169-00	Del av Kollevåg	22.05.2003
00170-00	Reguleringsplan for del av RV 563, parsell Florvåg Erdal	22.04.2004
00171-00	NKS Olaviken Behandlingssenter, gnr. 4, bnr.718, 748 m.fl.	23.10.2003
00172-00	Gnr. 21, bnr. 479 m.fl., del av Davanger	23.09.2004
00173-00	Gnr. 17, bnr. 72 m.fl., Tveit	17.01.2005
00174-00	Del av Kollevåg - gnr.18, bnr.327, m.fl.	22.04.2004
00175-00	Reguleringsplan Stongafjellet – gnr. 10, bnr. 11 m.fl.	16.06.2005
00176-00	Smaleshaugen, Nedre Kleppe, gnr. 9, bnr. 7, 109, 299 m.fl	16.12.2004
00177-00	Gnr.9, bnr. 156 m.fl., Krokås	18.03.2004
00180-00	Gnr. 12 Bnr. 1130, Marikoven	17.03.2005
00181-00	Florvåg sentrum	10.11.2005
00182-00	Reguleringsplan gnr. 10 bnr. 76 og 192 Strusshamn	02.02.2006
00184-00	Reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 14 m.fl., Follese	01.09.2005
00186-00	Reguleringsplan for del av gnr. 17 bnr. 266, barnehage m.m.,Tveit	27.01.2005
00188-00	Del av Lauvøy – gnr. 19 bnr. 4 m.fl. Parkering	29.09.2005
00192-00	Reg.plan boligformål gnr. 17 bnr. 181 m.fl.	14.12.2006
00193-00	Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.	09.02.2011
00194-00	Reg.plan boligformål gnr. 15 bnr. 14 m.fl.	16.03.2006
00196-00	Reg.plan Nordre Signalen, Herdla gnr. 42 bnr. 79 m.fl.	15.06.2006
00200-00	Reg.plan boligformål gnr 18 bnr bnr.2 mfl.	17.06.2009
00201-00	Reg.plan utvidelse av Storebotn Næringspark	21.06.2010
00202-00	Reg.plan naturpark på Davanger	28.10.2009
00203-00	Reg.plan Askøy Senter, Kleppe gnr. 9 bnr. 259 m.fl.	01.02.2007
00205-00	Reg.plan boligformål gnr. 10 bnr. 369 m.fl. Skarholmen	30.01.2008
00206-00	Reg.plan Lillestølen, Store Fauskanger	23.03.2011
00209-00	Del av Svartedalen, gnr.6, bnr.147 m.fl.	21.06.2007
00212-00	Reg.plan Del av Ravnangertua/Rispeleitet	25.10.2007
00214-00	Del av Rostaliene, gnr 14 bnr 211, 221 og 439	29.09.2010
00218-00	Del av Solhola, gnr.7 bnr. 599 m.fl.	23.09.2009
00219-00	Del av Austre Vardane, gnr. 4 bnr. 140 m.fl.	10.12.2008
00221-00	Reguleringsplan for Lille Lauvøy, gnr. 19, bnr. 258 m.fl.	01.02.2007
00223-00	RV 562 Fauskanger b&u skole – Skråmestø, g/s-vei med tilhørende infrastruktur	05.03.2008
00224-00	Gjenvinningsstasjon, Ravnanger	01.02.2007
00229-00	Eivika, Hanevik, vannbehandlingsanlegg/vanninntak/tilførselsvei	17.06.2009
00233-00	Grensedalen, Erdal, gnr.4 bnr.6 m.fl.	03.05.2012
00234-00	Gnr.21 bnr 479 m.fl., Davanger. Omregulering	21.06.2007
00237-00	Signalen, gnr.1 bnr.49 m.fl.	26.04.2012
00239-00	Haugland gårdsbarnehage, gnr.15 bnr.12	03.05.2007
00240-00	Skiftesvik Marina	03.02.2010
00242-00	Del av gnr. 32, bnr. 114, Nordre Haugland, Reguleringsendring, tomt 4 og 5	21.06.2007
00243-00	Damskjærshaugen	10.12.2008
00247-00	Vestheim, gnr 29 bnr 288 m.fl.	03.11.2011
00248-00	Holmedalen terrasse, gnr. 7, bnr. 819 m.fl.	11.03.2009
00250-00	Nipa, Follese, gnr 12 bnr 736 m.fl.	15.12.2010
00256-00	Mjølkevikvarden Nord	05.05.2010

00263-00	Del av Furuneset, Kollevåg, gnr.18 bnr.9 m.fl.	17.06.2009
00265-00	Nordre Midtvarhaugane, N. Haugland	10.03.2010
00266-00	Energigården – Gnr.7 bnr.848 m.fl.	23.09.2009
00271-00	Horsøy industriområde	25.06.2008
00272-00	Rv 562 / Fv 212 Strusshamnkrysset, nytt kryss	17.06.2009
00274-00	Rv 563 Strømsnes – Hop, g/s-veg, vegutbedring	08.03.2012
00275-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 1 (Hetlevik), g/s-veg vegutbedring	21.06.2010
00276-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 2 (ny trassè)	15.12.2010
00278-00	Fv 213 Skiftesvik – Marikoven, g/s-veg, vegutbedring	09.12.2009
00279-00	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	24.09.2008
00291-00	Del av Sæterstølen, gnr.1, bnr.25 m.fl.	03.11.2011
00292-00	Fv. 223 Herdla, justering av vei med fortau og infrastruktur	09.02.2011
00299-00	Hundetjønn, gnr.17, bnr. 74 m.fl.	17.06.2009
00301-00	Kobbemyra, gnr.18 bnr.56, 58 m.fl., Kollevåg	09.12.2009
00303-00	Stølahaugen, del av gnr. 1, bnr. 17	05.05.2010
00306-00	Del av Kyrkjelemyra, komm.tek.anlegg, gnr.8, bnr.288 m.fl.	28.10.2009
00307-00	Norddal, Juvik gnr. 9 bnr.20 m.fl.	09.12.2009
00309-00	Bakarvågen Marina, gnr.6 bnr. 1095 m.fl.	23.09.2009
00311-00	Juvikflaten boligområde	03.11.2011
00315-00	Kleppstø panorama, gnr.7 bnr.228 og 899 m.fl.	22.11.2011
00319-00	Forretning/lager Møllervik, Florvåg, gnr.6 bnr.87 m.fl.	15.12.2011
00321-00	Del av Skogvikmyrane, gnr 4 bnr 390 og 1190 m.fl.	15.06.2011
00323-00	Del av Stølen, Follse, gnr 12 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00326-00	Reg.endring Kollevågtjern. Omlegging av veg og ny gangveg. Gnr.17 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00333-00	Industriområdet Sjølivet, gnr.6 bnr 3 m.fl., Florvåg	22.11.2011
00335-00	Omregulering gnr.9 bnr.366 m.fl. Storebotn	26.04.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN 91 – MINDRE ENDRING, GBNR 11/1, 30 M.FL.

Jfr. Plan- og bygningslova (Pbl) § 12-7

Datert: 11.12.14

§ 1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

1.1. Kjøreveg

- 1.1.1. o_V1 skal være offentlig
- 1.1.2. f_V2 skal være felles for tomtene 55 og 56
- 1.1.3. f_V3 skal være felles for tomtene 54, 55 og 56, samt tomtene 57, 58, 59, 60, 61 og gbnr. 11/61 i plan 91 - Svebråtet
- 1.1.4. f_V4 skal være felles for tomtene 54, 55, 56 og gbnr. 11/61

1.2 Parkering

- 1.2.1 f_PP1 og f_PP2 er avsatt til tomt 56, samt tomtene 57 og 58 i plan 91 – Svebråtet

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 nr.1)

2.1 Boliger

- 2.1.1 I planområdet skal det oppføres frittliggende eneboliger/tomannsboliger med tilhørende garasje/biloppstillingsplass. Der terrenget ligger til rette for det, kan kommunen tillate innredning av sokkeletasje til beboelsesrom
- 2.1.2 Tillatt bebygd areal (eksklusiv garasje), må ikke overstige 30 % av tomtens areal
- 2.1.3 I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at tiltakshaver/ansvarlig søker legger frem plan for hele tomten, herunder støttemurer, oppfylling ved grunnmur og garasjeplassering. Koller og topper i området skal ikke bebygges
- 2.1.4 Det kan plasseres transformatorbokser i planområdet

§ 3

GRØNNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5 nr. 3)

3.1 Grønnstruktur

- 3.1.1 I området f_G er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdenes bruk som grøntområde

ASKØY KOMMUNE

Plan 91

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SVEABRÅTET, STRUSSHAMN, DEL AV GNR. 10 OG GNR. 11.

§ 1 GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som signaturfortegnelsen til planen angir.

§ 2 BOLIGOMRÅDE

1. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger/tomannsboliger med tilhørende garasje/biloppstillingsplass. Der terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje til beboelsesrom.
2. Tillatt bebygd areal (eksklusiv garasje), må ikke overstige 20% av tomtens areal.
3. I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at byggherren legger frem plan for opparbeidelse og planering av hele tomten, herunder støttemurer, oppfylling ved grunnmur og garasjeplassering.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

1. Regulerte kjøreveger er i planen avsatt med total regulert vegbredde, inkludert gjerdeavstand 1 m x 2. Veger som i planen er forutsatt private er inkludert 1/2 meter skulder på hver side.
2. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.
3. Gangveger skal ferdigstilles samtidig med de øvrige veganlegg.

§ 4 SPESIALOMRÅDE

1. Området er avsatt til spesialområde på grunn av steingjerdet som fremstår som et historiefortellende og miljøskapende element.
2. Steingjerdet som ligger i tomtegrensene i nord/sør retning gjennom planområdet skal opprettholdes i sin nåværende form.
3. Det må ikke fjernes stein fra gjerdet, eller settes igang andre tiltak som endrer steingjerdets form eller beliggenhet.

§ 5
FRIOMRÅDE/FELLESOMRÅDER

1. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for de interesser reguleringsformålet skal ivareta.
2. Lekeplass/ ballplass skal opparbeides i takt med den øvrige tilrettelegging av boligområdet, og etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Ferdigattest for bolighus kan ikke utstedes før disse arbeidene er fullført og godkjent.
3. Fellesområdet skal betjene alle boligene tilknyttet planområdet.

§ 6
FELLESBESTEMMELSER

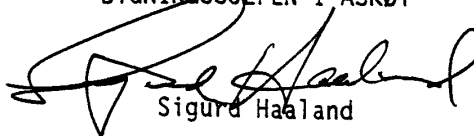
1. Utførelse av gjerde eller annen innhegning skal godkjennes av bygningsrådet med hensyn til høyde, form, materialvalg og farge. Rådet kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde.
2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
3. I frisisiktsone skal det være uhindret sikt ned til 0.5 m over de kryssende vegers plan.
4. Tomter som grenser til lokal adkomstveg skal ha adkomst til denne.
5. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp. Planene skal forelegges plan og utbyggingsavdelingen for godkjenning før området skal utbygges.
6. Det må avsettes plass for trafokiosk innenfor det regulerte område som må ha adkomst til veg.
7. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
8. Etter stadfesting av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kleppestø, 30.09.1991.
revidert 24.08.1992.

AREALPLANAVDELINGEN

Egengodkjent av Askøy kommunestyre 17.12.1992, sak 176/92

BYGNINGSJEFEN I ASKØY


Sigurd Haaland



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 02.06.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngneset 3, 5302 STRUSSHAMN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 831 000,00 kr
Skatt	2 281,00 kr
Bunnfradrag	400 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 02.06.2025

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngneset 3, 5302 STRUSSHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	203,00 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	1 355,00 kr
Vann	10 990,04 kr
Sum	13 129,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsyn	1 AB	581.00	1/1	0 %	581,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr avløp	1 AB	203.00	1/1	0 %	203,00 kr	0,00 kr
Slam privat	1 AB	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,48 kr
Vann Fastledd Bolig	1 stk	4262.50	1/1	0 %	4 262,50 kr	2 131,28 kr
Vann Forbruk Stipulert (Bolig)	220.8 m3	33.64	1/1	0 %	7 427,16 kr	3 713,55 kr
Eiendomsskatt - bolig	2281700 prom	1.00	1/1	0 %	2 282,00 kr	1 132,68 kr
				Sum	16 110,66 kr	7 654,99 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Tilsynsgebyr avløp og eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Lyngneset 3 - Nabolaget Strusshamn - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Strusshamn Linje 480, 490, 491	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.7 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 329 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Follese skole (1-7 kl.) 149 elever, 8 klasser	5 min 2.4 km
Kleppe skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 637 elever, 45 klasser	7 min 3.9 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	10 min 6.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	7 min 4.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 8.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

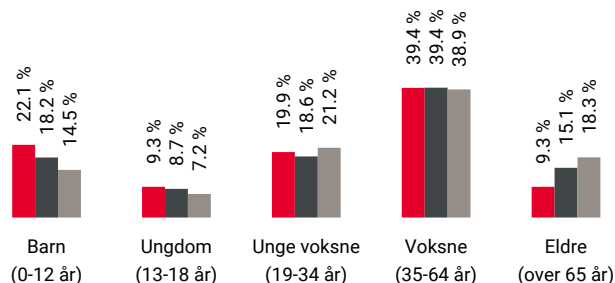
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strusshamn	1 553	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 93 barn	16 min 1.3 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 158 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Askøy Post i butikk, PostNord	5 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



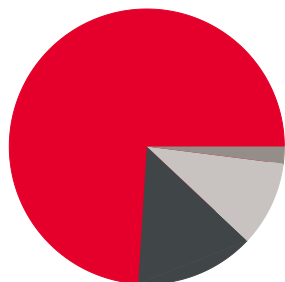
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Strusshamn skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Klokkekarhagen ballplass	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Family Sports Club Askøy	5 min	🚗
🚴 Energi Trening	5 min	🚗

Boligmasse



74% enebolig
14% rekkehus
2% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Strusshamn Senter

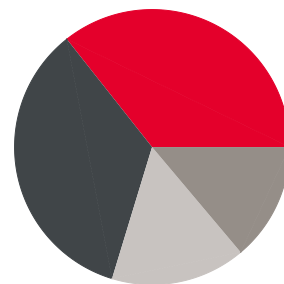
7 min 🚶



Strusshamn Apotek

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



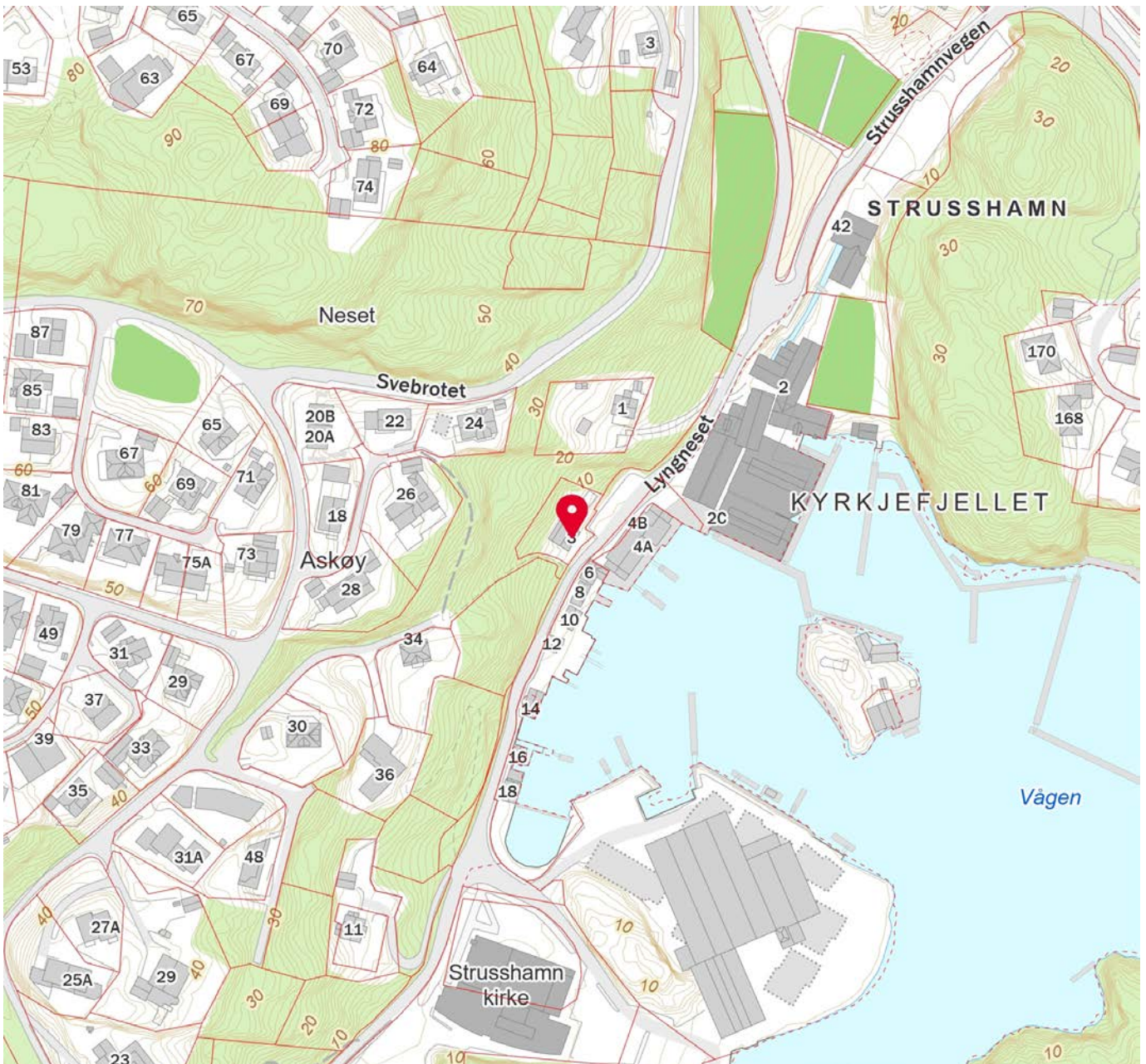
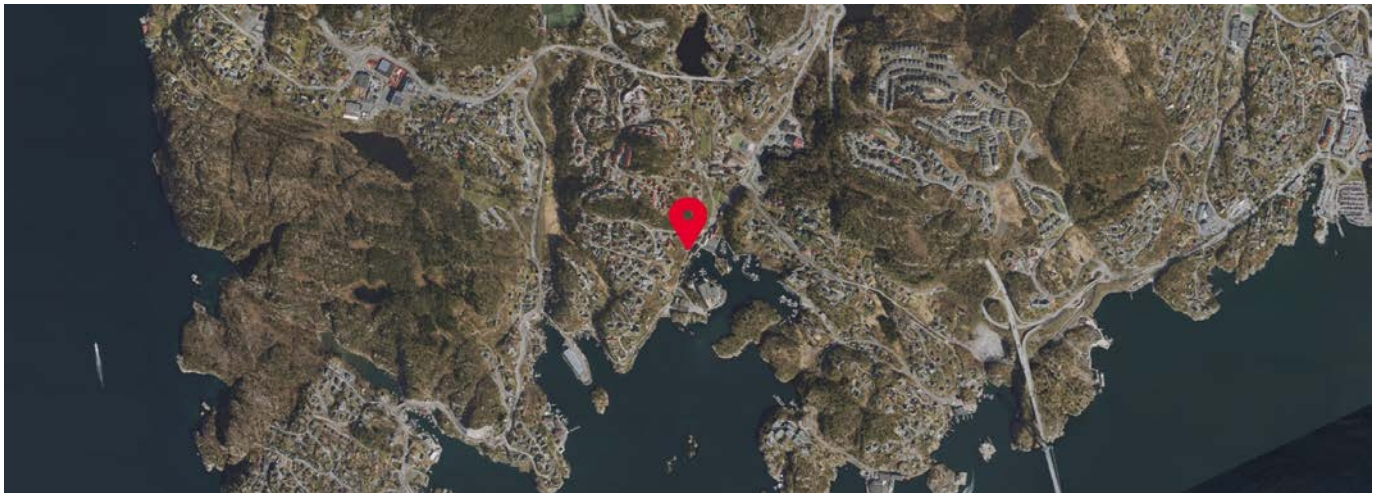
0%

43%

Strusshamn
Askøy
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Lyngneset 3
5302 STRUSSHAMN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@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 viderefremidlet 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

aktiv.
Tar deg videre