DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Langåsen 14A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Langåsen 14 A, 5114 TERTNES

BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 1083

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1758 **Eiendomsverdi ref nr:** UP6470

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer. Tilhørende garasje.

Eierne har bodd i boligen i 45 år fra den stod oppført i 1981.

Deler av boligen har behov for rehabilitering/ oppgradering innvendig og utvendig.
Hageanlegg har behov for oppgradering/ vedlikehold.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Yttertak fra 2008/ 2009.
Glassert teglstein (importert fra Polen).
Takrenner og nedløp. Stigetrinn mot pipe.
Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glassert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Det er ikke kaldloft/ loft i boligen.
Stående trekledning (over/ underligger).
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer med og uten lufteventiler.
Ytterdør i profilert trevirke med beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.

Terrassedør med isolerglass i pvc- karmer (hardplast).
Åpner lukker og låser fint.

Kjellerdør i trevirke.
Åpner, lukker og låser fint.
Terrasse med utgang fra stue, ca. 25 m².
Trapp ned til terrasse, ca. 35 m², lengst sørøst på tomten.
Terrassebord i trevirke.

Terrasse med utgang fra stue, ca. 25 m².
Trapp ned til terrasse, ca. 35 m², lengst sørøst på tomten.
Terrassebord i trevirke.
Nederste terrasse: Terrassebord montert på betongdekke.
Betongtrapper fra tomt til garasje og til kjeller ved hovedinngang.
Tretrapp mellom terrasser.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje:
1-stavs parkett på gulv. Malte platevegger.
Panel i skråhimlinger.

Kjeller: Laminat på gulv:
Panel/ brystpanel på vegger.
Malte platevegger/ platevegger belagt med tapet/ strie.
Malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater.
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.
Mindre
hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt
misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.
Hovedetasje: Malte platevegger.
Panel i skråhimlinger.

Kjeller: Panel/ brystpanel på vegger.
Malte platevegger/ platevegger belagt med tapet/ strie.
Malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater.
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.
Mindre
hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt
misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.
Hovedetasje:
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.

Kjeller: Gulv mot grunn er utført som betongdekke. Det er ikke bekreftet hvilken oppbygning som eventuelt er etablert over betongdekket, herunder om det er montert tilfarere, isolasjon, fuktsperre eller annen overbygning. Konstruksjonens oppbygning er derfor ikke fullt ut kjent uten nærmere undersøkelser/inngrep.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Beskrivelse av eiendommen

Vedfyrt ovn i stue.
Vedfyrt ovn i kjellerstue.

Vurdering av ildsteder og skorstein er begrenset til en visuell kontroll og omfatter ikke en full teknisk eller brannteknisk kontroll av anlegget. Ildsteder og skorsteiner er sikkerhetskritiske installasjoner hvor korrekt funksjon blant annet avhenger av forhold som trekk, tetthet, tilkoblinger, avstander til brennbart materiale, røykløp og skorsteinens tilstand. En fullstendig vurdering av slike forhold krever særskilt fagkompetanse og kan innebære undersøkelser som ikke inngår i en ordinær tilstandsvurdering. Ved usikkerhet, avvik eller spørsmål om sikker bruk anbefales kontroll av kvalifisert fagperson, eksempelvis feiervesen/brannforebyggende avdeling eller annen person med relevant fagkompetanse.
Fuktmåling ble gjennomført i kjellerbod ved trapp.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Målingen er en lokal stikkmåling og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på det undersøkte stedet. Det kan derfor ikke garanteres at det ikke forekommer forhøyede fuktverdier eller fuktforhold andre steder i kjelleren som ikke er undersøkt.

Det ble gjennomført stikkmåling av fukt i kjellerbod ved trapp. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Målingen er en lokal stikkmåling og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på det undersøkte stedet. Det kan derfor ikke garanteres at det ikke forekommer forhøyede fuktverdier eller fuktforhold andre steder i kjelleren som ikke er undersøkt.

TG1 er satt på grunnlag av at det ved den utførte stikkmålingen ikke ble registrert forhøyede fuktverdier. Boligen er oppført i 1981, og rom under terreng vurderes samtidig med TG2 på grunnlag av alder og de bygningstekniske forutsetningene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. TG2 gjenspeiler konstruksjonens alder og risiko sammenholdt med dagens forventede nivå.
Malt tretrapp mellom etasjene. Filt i trinnene.
Det er ikke montert håndløper.
Det er mer enn 10 cm mellom spiler.
Hovedetasje: Fyllingsdører.
Åpner, lukker fint

Underetasje: Fyllingsdører. Flere av dørene tar i karm/ laminatgulv. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad (3,89 m²)
Bad fra 2008/ 2009.
Keramiske fliser på vegger. Panelt skråhimling.
Keramiske fliser på gulv.
10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist (måleavstand ca. 1 meter)
Ok, varme i gulv.
Plastsluk i dusjsone.
Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask.
Sideskap.
Vendbare dusjdører med slepelister.

Åpningsvindu med lufteventil.
Lufteventil i åpningsvindu.
Fuktmåling i gangvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom (5,92 m²)
Panel på vegger og i himling,
Gulvbelegg/ membran på betonggulv ført opp langs vegger og opp under dørterskel.
30 mm fall fra dør til sluk.
70 mm oppbrett ved dør.
Plastsluk i dusjsone.
Vaskemaskin/ tørketrommel, ikke innredet med vask/ underskap (plassert på vaskerom).
Åpningsvindu med lufting. Lufting i vegg.
Lufteventil i vindu og lufting i vegg.
Det var ikke relevant tilkomst grunnet at slukområdet tilstøter yttervegg og bod under trapp (murvegg).

Våtrom › Kjeller › Bad (4,08 m²)
Keramiske fliser på vegger.
Platehimling.
Keramiske fliser på gulv.
17 mm fall fra dør til slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
70 mm flisoppbrett ved dør.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk i dusjsone.
Håndvask med underskap, speilbelysning med stikkontakt, sideskap.
Gulvmontert wc.
Elektrisk avtrekk i dusjsone.
Tilluft under dør.
Ikke relevant med hulltaking grunnet at slukområdet tilstøter yttervegg og annet våtrom (vaskerom).

KJØKKEN

Gå til side

Epoq kjøkken fra 2021 oppført ved egeninnsats.
Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap.
Laminerte benkeplater.
Keramiske fliser over benkeplater.
4 doble stikkontakter over benkeplater
Kjøkkenet er innfedet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), integrert oppvaskmaskin.

2 åpningsvinduer med lufteventiler på kjøkken.

Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Panelt skråhimling med tradisjonell belysning.
Godt mekanisk kjøkkenavtrekk.
Belysning ved avtrekk.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og via lufteventiler i vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Keramiske fliser på gulv. Panelt himling.
Malte platevegger. Spilevegg.
Håndvask med underskap. Speil og belysning med dobbel stikkontakt over vask.
Gulvmontert wc.
Lufteventil i vegg.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør med plastkappe.
Røropplegg av plast og metall.
Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon.
Høiax varmtvannstank, 200 liter fra 2008 plassert på vaskerom.
Varmepumpe (Panasonic) i stue.
Aggregat under terrasse ved stue.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.
Sikringsskap i gang, hovedetasje.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
Hovedsikringer (automatsikringer) i kjellerstue.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.
Brannslukkingsapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår. 3 stk. drensrør er med å lede vann bort fra boligen.
Synlig grunnmursplast (knotteplast) ved hushjørnet ved hovedinngang.
Pusset lecagrunnmur og fundamenter i betong.
Pusset lecagrunnmur og fundamenter i betong.
Eldre forstøtningsmurer.
Mot Langåsen 14 (langside nordøst)er murene (2 murer) montert slik de står (åpning mellom), ref. eierne. Det er ikke deformasjoner ved at muren har forskjøvet/ deformert seg (se bildet).
Boligen er bygget i skrånende/ bratt kupert terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur/ fundamenter og byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

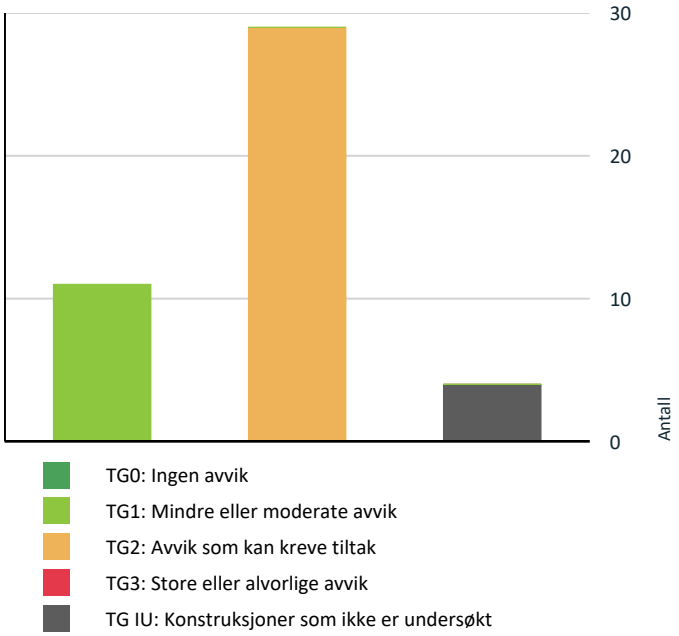
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

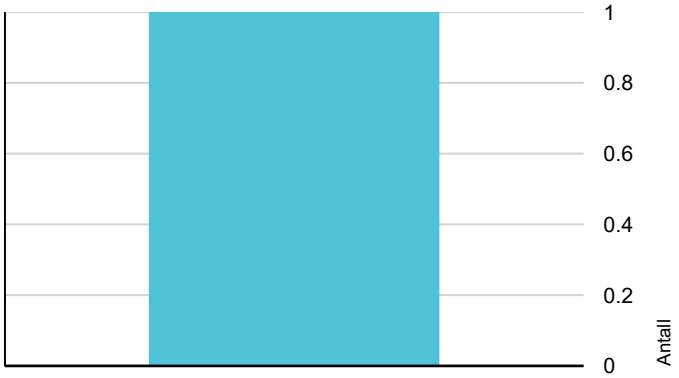
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (4,08 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter (bilder)	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom (1,77 m²) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,89 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,89 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,89 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,89 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,92 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (4,08 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (4,08 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (4,08 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket ved hovedinngang: 68 cm. Gå til side
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak fra 2008/ 2009.
Glassert teglstein (importert fra Polen).

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for slitasje, frostsprengning og lekkasjer. Det anbefales å følge taktekkingen jevnlig og påregne utskifting/omtekking ved behov. Ved utskifting bør undertak og øvrige underliggende konstruksjoner kontrolleres samtidig.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp. Stigetrinn mot pipe.
Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glassert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Vurdering av avvik:
• Krav til snøfangere da det er montert glatt/ glassert takstein.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av taktekkingens egenskaper kan snø og is lettere gli av takflaten. For å redusere risikoen for snø- og isras anbefales det å montere snøfangere.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er ikke kaldloft/ loft i boligen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Stående trekledning (over/ underligger).

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig trekledning har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold. Alder og værpåvirkning kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og begynnende nedbrytning.
Kledningen bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling av utsatte partier.
Kledningsbord med skader/ råteskader bør skiftes ved behov for å hindre videre utvikling.

Ved rehabilitering av boliger, kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering av bolig.
Anbefales musetetting i bunn av kledning og insektsnetting i luftespalter takutstikk/ raft.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer med og uten lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i profilert trevirke med beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.

Terrassedør med isolerglass i pvc- karmer (hardplast).
Åpner lukker og låser fint.

Kjellerdør i trevirke.
Åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdører er av eldre dato. På bakgrunn av alder og forventet normal levetid vurderes døren å ha redusert gjenværende brukstid. Det er ikke registrert en konkret funksjonssvikt, men alder tilsier økt risiko for slitasje, redusert tetthet og behov for utskifting.
Det må påregnes utskifting av ytterdøren på sikt. Funksjon, tetthet og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Utskifting anbefales når døren ikke lenger har tilfredsstillende funksjon eller tetthet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med utgang fra stue, ca. 25 m².
Trapp ned til terrasse, ca. 35 m², lengst sørøst på tomten.
Terrassebord i trevirke.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue, ca. 25 m².
Trapp ned til terrasse, ca. 35 m², lengst sørøst på tomten.
Terrassebord i trevirke.
Nederste terrasse: Terrassebord montert på betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
«Gynger» når man går på terrassen (underdimensjonert).
Råte i treterrasse
Rekkverk: 86 cm. med liggende, luftet trevirke
Terrassebord som dekke på betong.
Liggende, luftet trevirke

Konsekvens/tiltak

Beløp gjelder sporadisk utskifting av terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 20 000









Underside terrasse med utgang fra stue.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper fra tomt til garasje og til kjeller ved hovedinngang.
Tretrapp mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket ved hovedinngang: 68 cm.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Sprekker og ujevnheter i betongtrappen ved kan medføre nivåforskjeller og redusere trinnets jevnhet, noe som øker risikoen for snubling og fall ved bruk av trappen.



Trapp ved hovedinngang til kjeller; det er ikke montert håndløper.

Tilstandsrapport



Sprekker i betongtrapp ved garasje.
Det er ikke montert rekkverk/ håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedetasje:
1-stavs parkett på gulv. Malte platevegger.
Panel i skråhimlinger.

Kjeller: Laminat på gulv:
Panel/ brystpanel på vegger.
Malte platevegger/ platevegger belagt med tapet/ strie.
Malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hovedetasje: Malte platevegger.
Panel i skråhimlinger.

Kjeller: Panel/ brystpanel på vegger.
Malte platevegger/ platevegger belagt med tapet/ strie.
Malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hovedetasje:
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.

Kjeller: Gulv mot grunn er utført som betongdekke. Det er ikke bekreftet hvilken oppbygning som eventuelt er etablert over betongdekket, herunder om det er montert tilfarere, isolasjon, fuktsperre eller annen overbygning. Konstruksjonens oppbygning er derfor ikke fullt ut kjent uten nærmere undersøkelser/inngrep.



Kjellerstue: Ujevnt gulv.

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.
Vedfyrt ovn i kjellerstue.

Vurdering av ildsteder og skorstein er begrenset til en visuell kontroll og omfatter ikke en full teknisk eller brannteknisk kontroll av anlegget. Ildsteder og skorsteiner er sikkerhetskritiske installasjoner hvor korrekt funksjon blant annet avhenger av forhold som trekk, tetthet, tilkoblinger, avstander til brennbart materiale, røykløp og skorsteinens tilstand. En fullstendig vurdering av slike forhold krever særskilt fagkompetanse og kan innebære undersøkelser som ikke inngår i en ordinær tilstandsvurdering. Ved usikkerhet, avvik eller spørsmål om sikker bruk anbefales kontroll av kvalifisert fagperson, eksempelvis feiervesen/brannforebyggende avdeling eller annen person med relevant fagkompetanse.

Tilstandsrapport



Vedfyrt ovn i stue.



Vedfyrt ovn i kjellerstue.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i kjellerbod ved trapp.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Målingen er en lokal stikkmåling og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på det undersøkte stedet. Det kan derfor ikke garanteres at det ikke forekommer forhøyede fuktverdier eller fuktforhold andre steder i kjelleren som ikke er undersøkt.

Det ble gjennomført stikkmåling av fukt i kjellerbod ved trapp. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Målingen er en lokal stikkmåling og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på det undersøkte stedet. Det kan derfor ikke garanteres at det ikke forekommer forhøyede fuktverdier eller fuktforhold andre steder i kjelleren som ikke er undersøkt.

TG1 er satt på grunnlag av at det ved den utførte stikkmålingen ikke ble registrert forhøyede fuktverdier. Boligen er oppført i 1981, og rom under terreng vurderes samtidig med TG2 på grunnlag av alder og de bygningstekniske forutsetningene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. TG2 gjenspeiler konstruksjonens alder og risiko sammenholdt med dagens forventede nivå.



Bod/ rom under terreng: Fuktmåling i trevirke/ stenderverk.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene. Filt i trinnene.
Det er ikke montert håndløper.
Det er mer enn 10 cm mellom spiler.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedetasje: Fyllingsdører.
Åpner, lukker fint

Underetasje: Fyllingsdører. Flere av dørene tar i karm/ laminatgulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Dører tar i karm.

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008/ 2009.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Panelt skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Bad har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt. Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er over 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist (måleavstand ca. 1 meter)
Ok, varme i gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Hulromslyd under keramiske fliser.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Plastsluk og smøremembran har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i membran, sluktilkobling og øvrige tettesjikt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder tilsier at sikkerhetsmarginene er redusert sammenlignet med nye løsninger. Jevnlig kontroll og godt vedlikehold anbefales, med særlig oppmerksomhet på sluk og overganger. Rehabilitering av våtrommet må påregnes når konstruksjonen nærmer seg slutten av forventet levetid.



Plastsluk. Rustede skruer ved skuk.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask.
Sideskap.
Vendbare dusjdører med slepelister.

Åpningsvindu med lufteventil.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

• Kun lufteventil i åpningsvindu.
Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD (3,89 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i gangvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gangvegg som tilstøter bad/ dusjsone.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og i himling,

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Bad har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg/ membran på betonggulv ført opp langs vegger og opp under dørterskel.
30 mm fall fra dør til sluk.
70 mm oppbrett ved dør.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin/ tørketrommel, ikke innredet med vask/ underskap (plassert på vaskerom).
Åpningsvindu med lufting. Lufting i vegg.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i vindu og lufting i vegg.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM (5,92 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relevant tilkomst grunnet at slukområdet tilstøter yttervegg og bod under trapp (murvegg).

KJELLER > BAD (4,08 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Platehimling.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Bad/ vaskerom er fra 2007 og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

KJELLER > BAD (4,08 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
17 mm fall fra dør til slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
70 mm flisoppbrett ved dør.
Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

KJELLER > BAD (4,08 M²)

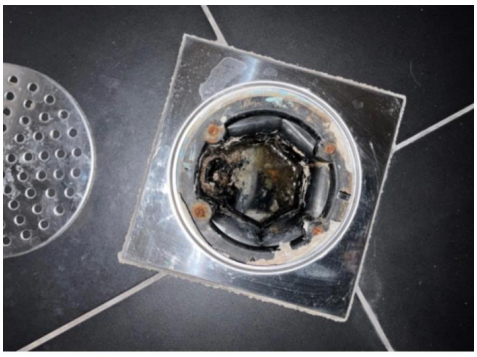
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Rustede skruer i slukområdet.



KJELLER > BAD (4,08 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap, speilbelysning med stikkontakt, sideskap.
Gulvmontert wc.

KJELLER > BAD (4,08 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk i dusjsone.
Tilluft under dør.

KJELLER > BAD (4,08 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking grunnet at slukområdet tilstøter yttervegg og annet våtrom (vaskerom).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (43,04 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkken fra 2021 oppført ved egeninnsats.
Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap.
Laminerte benkeplater.
Keramiske fliser over benkeplater.
4 doble stikkontakter over benkeplater
Kjøkkenet er innfedet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), integrert oppvaskmaskin.

2 åpningsvinduer med lufteventiler på kjøkken.

Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Panelt skråhimling med tradisjonell belysning.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (43,04 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk kjøkkenavtrekk.
Belysning ved avtrekk.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue og via lufteventiler i vinduer.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > TOALETTROM (1,77 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Panelt himling.
Malte platevegger. Spilevegg.

HOVEDETASJE > TOALETTROM (1,77 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speil og belysning med dobbel stikkontakt over vask.
Gulvmontert wc.

HOVEDETASJE > TOALETTROM (1,77 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i vegg.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig avtrekk gir mer varierende og mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre mer effektiv og stabil ventilasjon av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Kobberrør med plastkappe har begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Risikoen for lekkasjer øker med tiden, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage tidlig der rørene er skjult. Det anbefales jevnlig kontroll av det synlige røropplegget og å påregne utskifting som en del av fremtidig vedlikehold eller ved rehabilitering av boligen.



Røropplegg på vaskerom, kjeller.

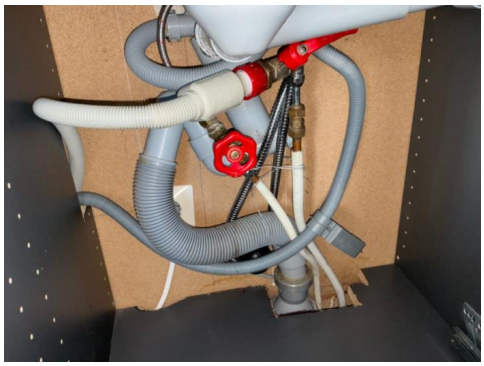
TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg av plast og metall.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, wc.

Tilstandsrapport



Røropplegg under håndvask, bad, 1. etasje.



Røropplegg under skyllekum, vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet (1981). Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til ventilasjon, luftutskifting og energieffektivitet. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon utover det som kan forventes for boliger med naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av løsningens alder og tekniske standard sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Boligen er ventilert ved naturlig luftutskifting viaventilasjonsløsningen gir generelt mindre kontrollert og mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Begrenset luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert luftkvalitet dersom ventilene ikke benyttes aktivt. Det anbefales å holde ventiler åpne og sørge for regelmessig utlufting. Ved fremtidig oppgradering av boligen bør etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon vurderes for å oppnå et mer stabilt og tilfredsstillende inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank, 200 liter fra 2008 plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Økt alder innebærer økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting. Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsberederen ved behov og ved eventuell svikt. Ved fortsatt bruk anbefales jevnlig kontroll av bereder, tilkoblinger og sikkerhetsventil.



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (Panasonic) i stue.
Aggregat under terrasse ved stue.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpeaggregat montert i stue.

Tilstandsrapport



Varnepumpe i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang, hovedetasje.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
Hovedsikringer (automatsikringer) i kjellerstue.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. 3 stk. drensrør er med å lede vann bort fra boligen.
Synlig grunnmursplast (knotteplast) ved hushjørnet ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringen har oppnådd en høy alder. Det må påregnes redusert funksjon over tid, med økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinnsig eller fuktbelastning i kjeller og påregne fornying av dreneringen dersom funksjonssvikt eller fuktproblemer oppstår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pusset lecagrunnmur og fundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmuren er oppført i Lecablokker. Tilstandsgrad 2 er satt som en aldersmessig vurdering, da grunnmur og pussede overflater har oppnådd en alder hvor aldersrelatert slitasje, vedlikeholdsbehov (riss, sprekker, saltutslag, malingflass), og begrenset restlevetid må forventes. Det anbefales normalt ettersyn av pussede overflater og utbedring av eventuelle fremtidige riss eller pussavskallinger for å opprettholde konstruksjonens bestandighet.

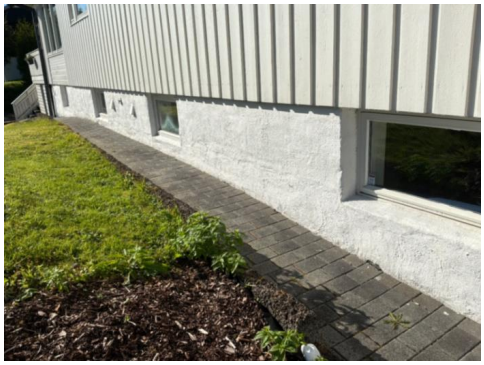
Tilstandsrapport



Synlig lecagrunnmur bak varmtvannstank på vaskerom



Sprekk i puss/ grunnmur





TG 2 Grunnmur og fundamenter (bilder)

Beskrivelse

Pusset lecagrunnmur og fundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.



Vegg/ himling ved kjellerdør; malingflass og sprekk i i mur/ murpuss.



Vegg/ himling ved kjellerdør; malingflass/ saltutslag indikerer fuktvandring gjennom mur.



Vegg/ himling ved kjellerdør; malingflass/ saltutslag indikerer fuktvandring gjennom mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre forstøtningsmurer.
Mot Langåsen 14 (langside nordøst)er murene (2 murer) montert slik de står (åpning mellom), ref. eierne. Det er ikke deformasjoner ved at muren har forskjøvet/ deformert seg (se bildet).

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder og åpning mellom forstøtningsmurene kan utgjøre risiko, f.eks. for små barn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpning mellom murene kan utgjøre risiko, f.eks. for små barn.

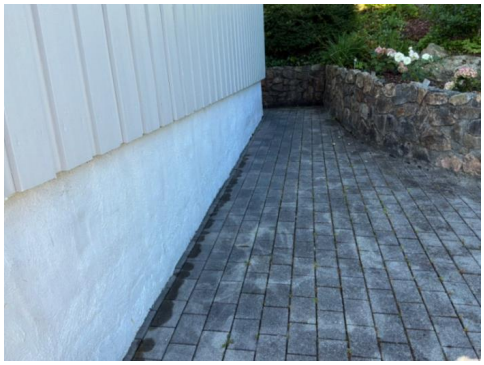
Forstøtningsmurene har oppnådd en betydelig alder, og det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utbedring over tid. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av murene, med særlig oppmerksomhet på eventuelle sprekker, deformasjoner, utbuling eller andre tegn til bevegelse. Ved registrerte endringer bør murene vurderes av fagkyndig, og nødvendige tiltak gjennomføres.



Åpning mellom forstøtningsmurer.



Forstøtningsmurer i naturstein.



Forstøtningsmurer i naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende/ bratt kupert terreng. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur/ fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket ved hovedinngang: 68 cm.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Sprekker og ujevnheter i betongtrappen ved kan medføre nivåforskjeller og redusere trinnets jevnhet, noe som øker risikoen for snubling og fall ved bruk av trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert garasje med liggende, enkelfalset trekledning.
Bakvegg og deler av vegg ved trapp er bygget opp med lecastein.
Manuell garasjeport. Dør på langside ved trapp (området er overbygget).
Saltakkonstruksjon bygget som sperretak med ikke bærende undertak, tekket med glassert teglstein. Noen av taksteinene har avskallinger.

Pukk/ grus som dekke i garasjen. Den har vært benyttet som bod/ lagring i alle år.

Garasjens langside (sørøst) og garasjens kortside (sørvest) er bygget inn på naboeiendom (gnr. 186/ bnr. 752)

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre garasjens tilstand og levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

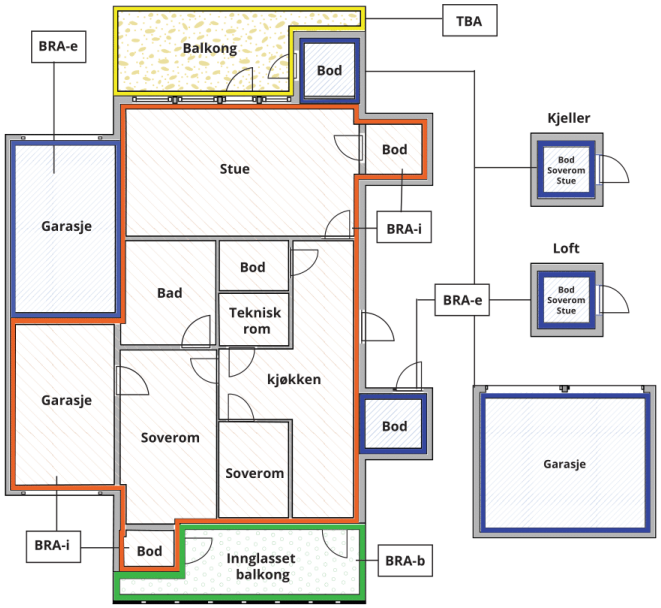
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	95			95	25
Kjeller	86			86	35
SUM	**181**				**60**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang (8,09 m²), trapperom (2,26 m²), soverom (9,40 m²), toalettrom (1,77 m²), bad (3,89 m²), soverom 2 (6,63 m²), soverom 3 (11,58 m²), gang 2 (3,41 m²), stue/kjøkken (43,04 m²)		
Kjeller	Gang (13,01 m², inkl. trappeløp), vaskerom (5,92 m²), bad (4,08 m²), bod (9,25 m²), bod 2 (9,40 m², innredet som soverom), bod 3 (9,22 m², innredet som soverom), bod 4 (3,60 m²), kjellerstue (23,76 m²)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	1083		0	658.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langåsen 14 A

Hjemmelshaver

Frotjold Hilde, Aasen Joachim Vedholm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Tertnes i bydelen Åsane med drøyt 40 000 innbyggere. 4-6 km. til kjøpesentrene Åsane Storsenter, Horisont og interiørsenteret IKEA. For øvrig har Åsane et bredt butikkutvalg som dekker de fleste behov. Et godt skole/ barnehagetilbud, varierte trenings- og turmuligheter.
I området; matvarebutikk, skoler (barne- ungdoms og videregående), idrettsplass og bensinstasjon.
God offentlig kommunikasjon.
Gode turmuligheter. Grønskjæret badeplass i gangavstand.
10,9 km. til Bergen sentrum (Torget).
29,2 km. til Bergen Lufthavn, BGO (Flesland).

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Boligen er bygget i skrånende/ bratt terreng med et tomteareal på 658,40 m².
Betongtrapper fra garasje til boligområdet.
Tomten er opparbeidet med terrasser, plen, beplantninger, forstøtningsmurer, belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen.	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	
2	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Langåsen 14A, 5114 TERTNES

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langåsen 14A	Langåsen 14A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, LO favør via SR-bank

Informasjon om selger

Selger

Frotjold, Hilde

Selger

Aasen, Joachim Vedholm

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bad, membran og flis gjort etter forskrifter

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lakk vann rundt pipen for ca 10 år siden. Det ble lagt nytt beslag rundt skorstein.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av takstein

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2000

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Drensrør ble lagt i bakken

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Inntakssikring ble skiftet til automatsikring

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt inn ny varmepumpe.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet gammel peis, satt inn ny moderne

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke søkt for soverom nede eller varig opphold.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Innredet kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Alt er stortsett gjort selv, bortsett fra varmepumpe ble satt inn av faglært.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har ikke selv bodd i boligen og har derfor ikke kjennskap til den gjennom eget bruk. Vedlagt egenerklæringsskjema er kopi av egenerklæringen fra forrige eier, som vi mottok da vi kjøpte boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68458194

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Joachim Vedholm Aasen	**2026-08-28**	**Hilde Frotjold**	**2026-08-28**

Identification

Joachim Vedholm Aasen

Identification

Hilde Frotjold

Signicat

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

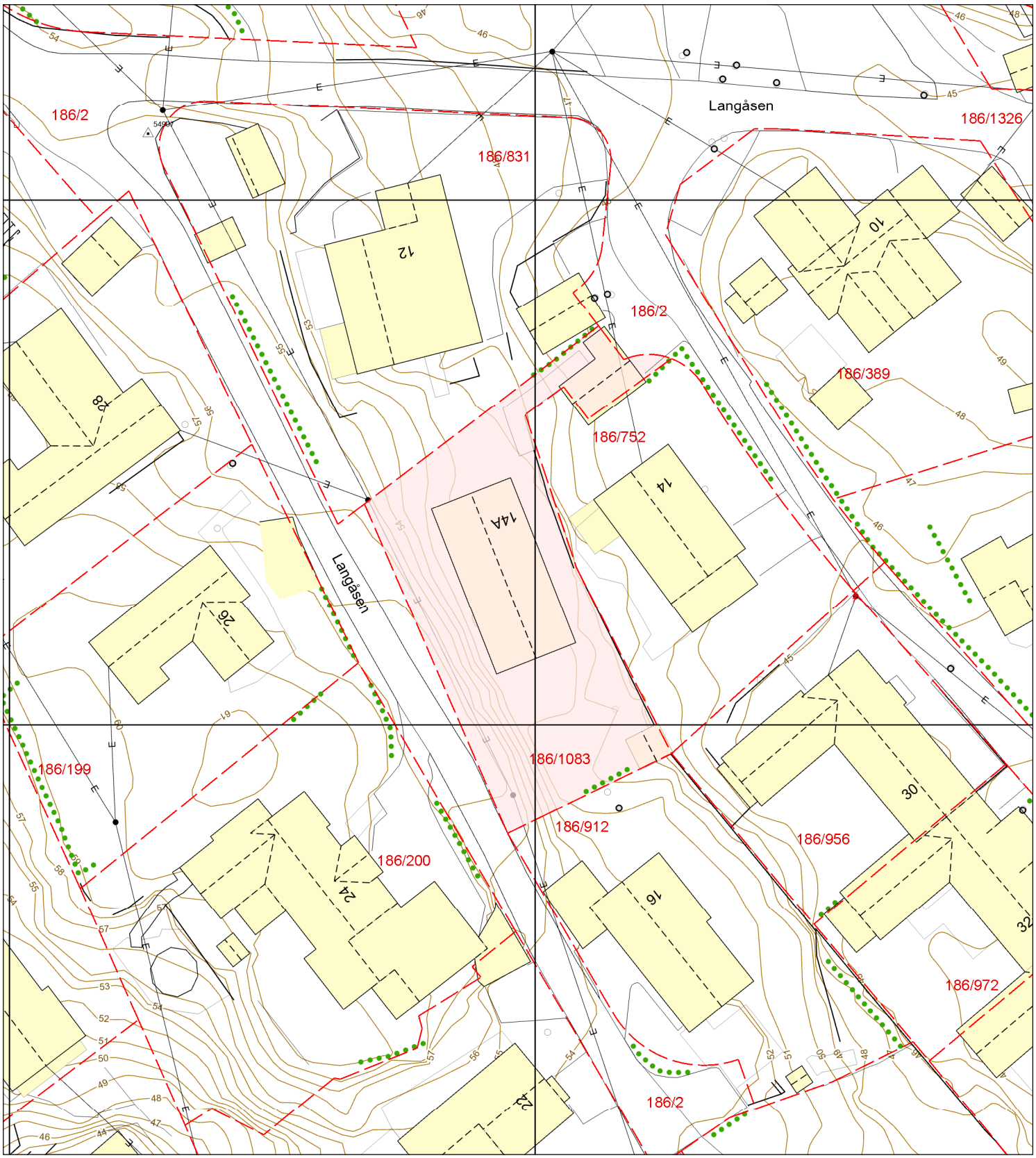
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1083/0/0
Adresse: Langåsen 14A, 5114 TERTNES

N



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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2260118
Ordrenummer: 9265918

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00186-1083-0000-000
Eiendommens adresse	Langåsen 14A
Eier	Gunnar Bøe , Langåsen 14 A , 5114 TERTNES N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3909591KR	0.0026	10 164,00	2 541,00
Abonnementsgebyr vann	180m2	7.71	1 387,80	345,99
Stipulert mengde vann	234m3	11.44	2 676,96	667,40
Abonnementsgebyr avløp	180m2	10.62	1 911,60	476,59
Stipulert mengde avløp	234m3	15.64	3 659,76	912,43
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			23 990,80	5 991,08

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 05.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 186 **Bruksnr.:** 1083
Adresse: Langåsen 14A, 5114 TERTNES
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/1083/0/0
Adresse: Langåsen 14A, 5114 TERTNES

N


Tertnesveien
Langåsen
Tertnesveien
Tertnesveien
Tertnesveien

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/1083/0/0
Utlistet 08. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261615438	Grunneiendom	0	Ja	658,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51070000	30	ÅSANE. TERTNES, LANGÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.09.1969		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3560000	30	ÅSANE. TERTNES, BEKKJARVIKVEIEN	3	-
63680000	35	ÅSANE. GNR 186 BNR 2 MFL., TERTNES/LANGÅSEN	5	201631448

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/268	139658957-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.03.2017	201708408
186/592	301468083	-	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	05.06.2025	202510036
186/592	139662830	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	08.04.2025	-
186/592	301468114	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.06.2025	202510036

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/1083
Dato: 08.06.2026 Adresse: Langåsen 14A

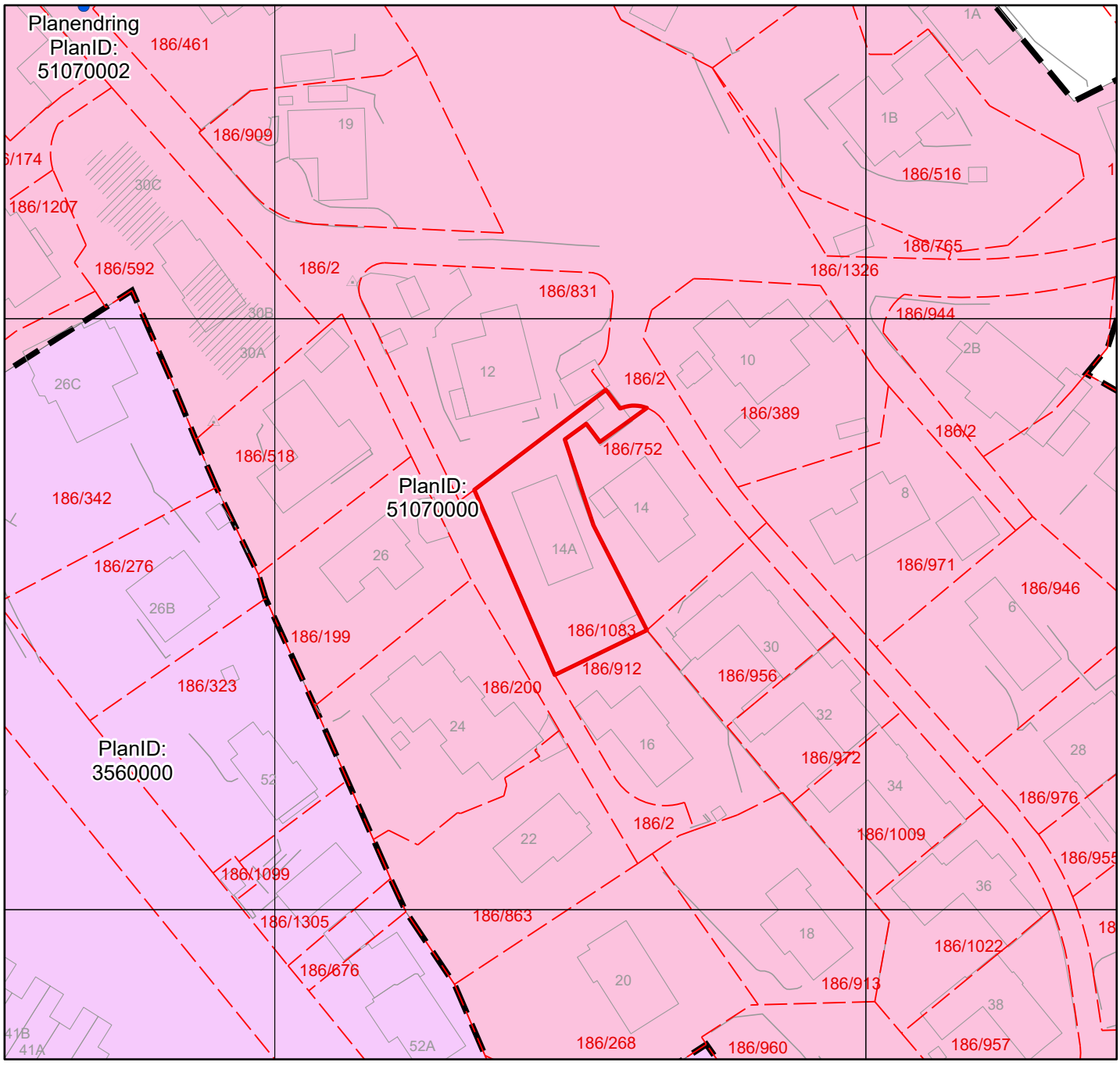
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 51070000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

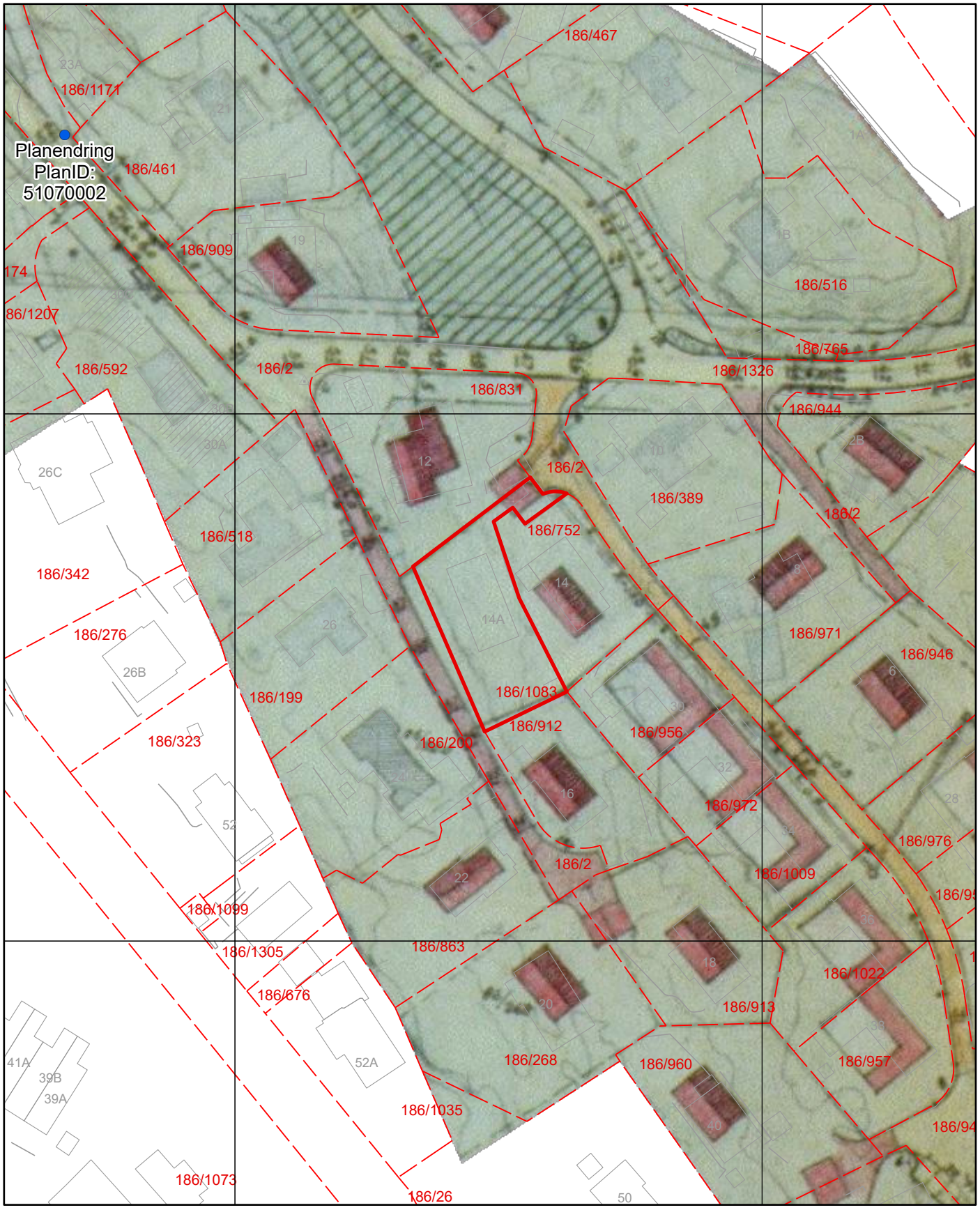
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/1083
Dato: 08.06.2026 Adresse: Langåsen 14A

PlanID(er): 51070000

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

Eiendomsflate



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

Forslag til reguleringsplan for gnr. 86, del av bnr. 2, 3, 81 m.fl., samt regulering av vegen Langåsen. Tertnes i Åsane.

m = 1:1000.

Tegnforklaring:

- Begrensingslinje for planen
- Prosj. veg (Grøft eller bankett / Kjørebane / Grøft eller bankett)
- Byggegrense
- Kjørbar gangveg
- Adkomst.
- Husplasering, og Boligareal.
- Parkering.
- Lekeareal (fellesareal).
- Eksist. bolighus
- " . uthus

R. 5. 107

Planen endret den 12/10 1967 J. L.
" " " 25/4-1968 J. L.

Eidsvåg, juni 1967.
Bygnings- og reguleringssjefen i Åsane
Ivar M. Haugland

KOMM. DEP. TET
003993 1968

2/5-1968.

ÅSANE KOMMUNE

STADFEST REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan for gr.nr. 86, del av br.nr. 2, samt regulering av vegen «Langåsen», gr.nr. 86, br.nr. 2, 3, 81 m. fl. Tertnes i Åsane.

Planen gjeld:

Regulering av veg over «Langåsen», med tilknytning til Bekkjarvikvegen og til Morvikvegen, og den nærmaste tilliggjande arealar.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har i medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965, ved brev dagsett 2. sept. 1969, stadfest ovanfornemnde reguleringsplan.

Grunneigarar som krev innlösing eller erstatning, må i samsvar med § 32 og § 42 i bygningslova, setja fram krav om dette innan 1 år frå denne kunngjeringa.

Eidsvåg i Åsane, 22. september 1969.

Bygnings- og reguleringssjefen.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

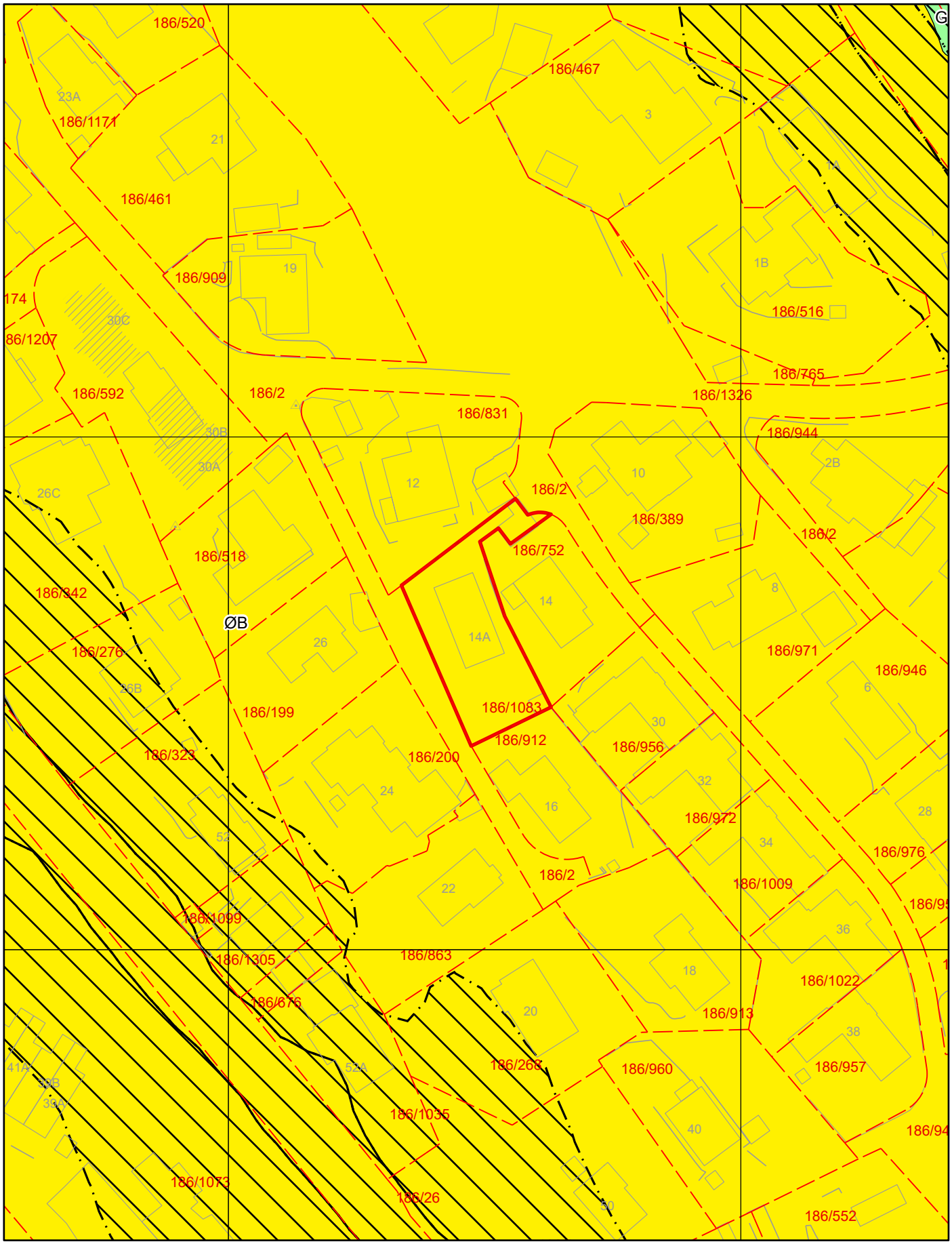
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 186/1083
Adresse: Langåsen 14A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

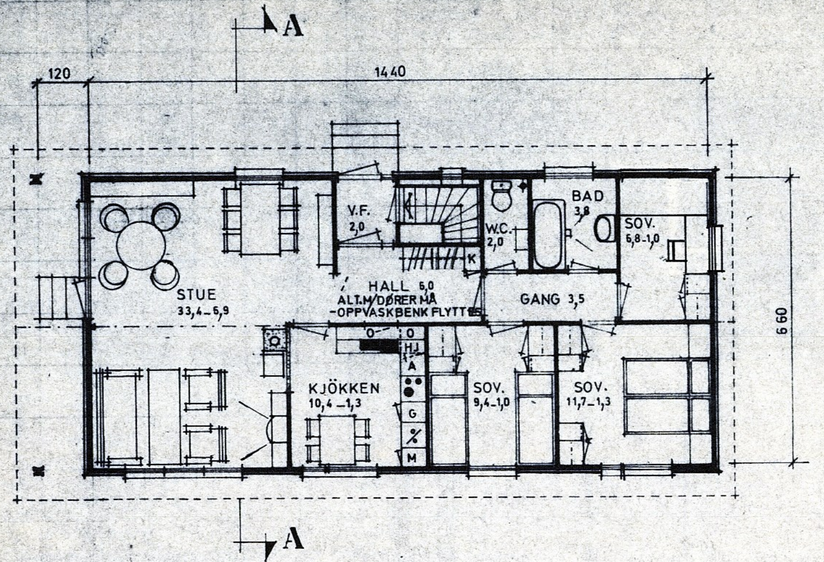

Støysone gul


Støysone rød

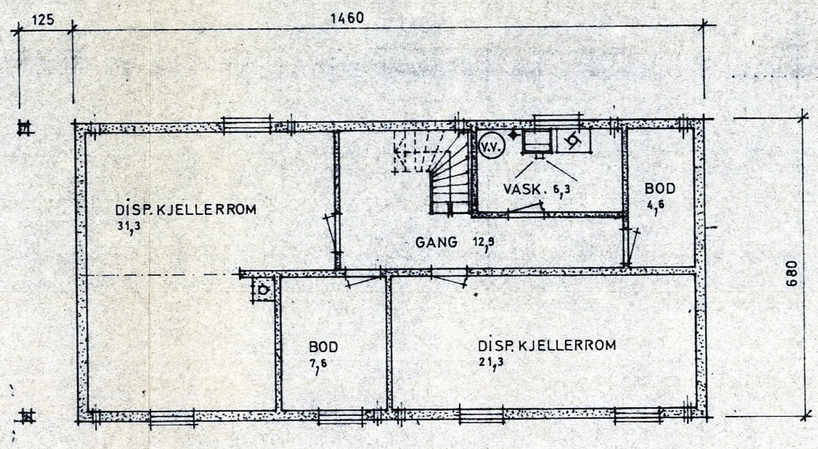
KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

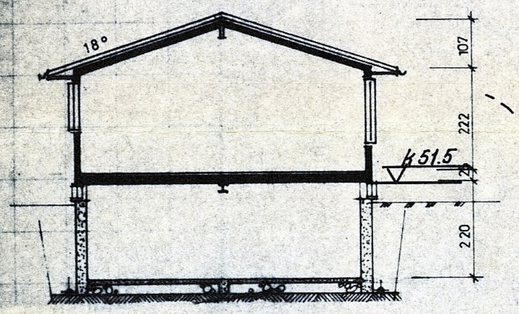
Grønnstruktur



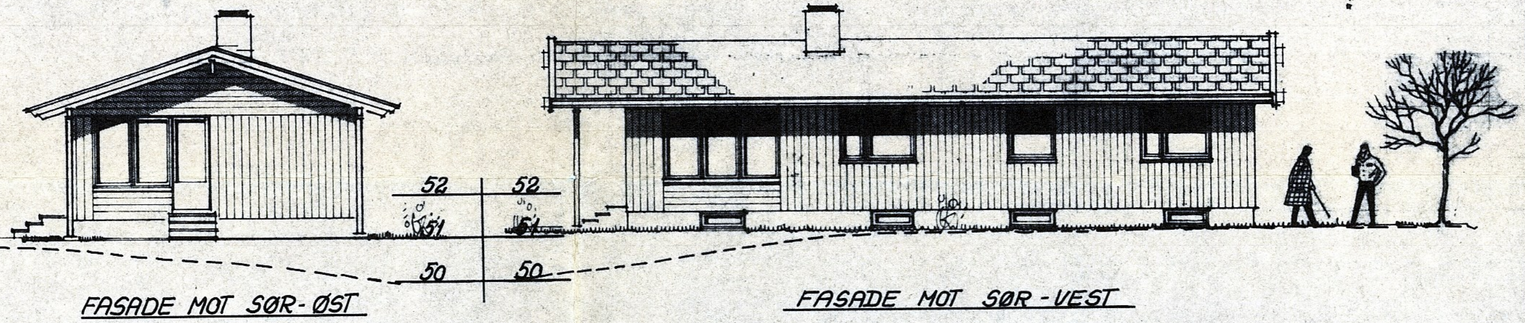
PLAN AV 1. ETG.



KJELLERPLAN

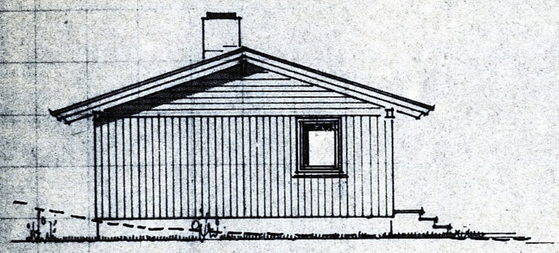


SNITT A-A

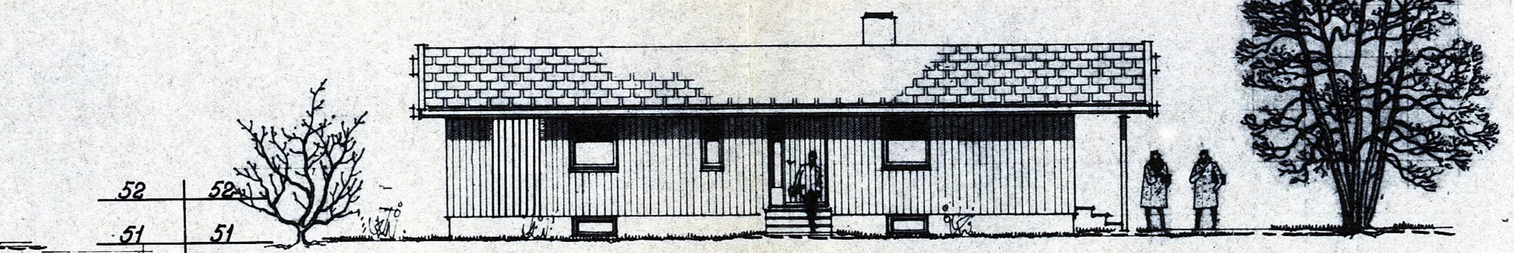


FASADE MOT SØR-ØST

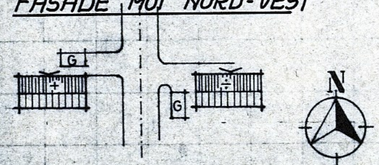
FASADE MOT SØR-VEST



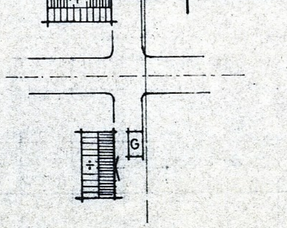
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



EKSEMPLER PÅ PLASSERING M=1:1000



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
26. 02. 79
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 7. JULI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

ANMERKN.:

LEIEARIAL: 94 M²
KJELLER: 88 M²

ENEBOLIG I EN ETASJE
+ KJELLER.
SKÅ HIMMLING OG
OVERBYGGET TERRASSE.
INGANG MOT NORD
ELLER ØST.
PASSER FLAT JORDTOMT.

OPPRINNELIG TERRENG:

PLANERT TERRENG:

3. .....
2. .....
KORR: .....
DATO: DES. 1976
MÅL : 1:100

MESTERHUS

Husbankens
reg.nr.016-77

Modell: MILJØ 303+

Byggherre: GUNNAR BØE

Sak:

Skriv ikke her

F.kap. 45 / F.kap. 55 **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 26-29

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 **Ventilasjon** × Ventiler i karm i apningsvinduer

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☒ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Leca

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☒ Elektrisk oppvarming, type Panelovner

F.kap. 55 **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Bergen (distr. Åsane)

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN BYGGESAKSAVD. 26. 02. 79 Arkiv 503.1

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Langåsen 14		86	1023	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Gunnar Boe	Flatevad 15, 5095 Ulset.	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Tegn. in triplo

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

1 attest

Bl. § 7 **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen (Sted) den 21 / 2 1979

for Gunnar Boe

	Adresse	Telefon
MESTERHUS BERGEN A/L Gyda Kvitvang Westby (Byggherrens underskrift)	Flatevad 15, 5095 Ulset	
MESTERHUS BERGEN A/L Gyda Kvitvang Westby (Anmelders underskrift)	Engen 21, 5000 Bergen	213730
(Ansvarshavendes navn (underskrift))		

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Etterrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er [X] regulert [ ] ikke regulert

Tomten er [ ] oppmålt [X] ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 4 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

[X] Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten [ ] Ja [ ] Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 99,3 m²

Sum bebygget grunnareal 99,3 m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ca 180 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er [ ] gitt [ ] ikke gitt.

[X] Kommunal veg

[ ] Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. [ ] Ja [ ] Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra [X] offentlig vannverk [ ] privat fellesvannverk

[ ] egen/felles brønn [ ] takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

[X] offentlig kloakk [ ] privat kloakkanlegg

Det skal installeres [X] vannklosett

[ ] Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

[ ] Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført [X] romareal [X] lysflate

[X] romhøyde [ ] romvolum [X] bodareal

F.kap. 56

[ ] Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av [ ] fjell [ ] grus [ ] sand [ ] leire

[X] annet (beskriv) Jorddekket fjell

F.kap. 42:5

Drenering baseres på [ ] selvdrenering [ ] kultgrøft [ ] rør

Drensvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [ ] terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [ ] terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

[X] Grunnmur [ ] Bankett/såle [ ] Peler

[ ] Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap.31:24 F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

[X] Betong på grunnen [ ] Lettbetongelementer med luftrom under

[ ] Trebjelkelag med luftrom under

[ ] Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

[ ] Utførelse angitt på tegningene

[X] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 12

.....

[ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

[X] Betong [ ] Betongblokk [ ] Blokk av lettaggregatbetong

[ ] Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

[ ] Utførelse angitt på tegningene

[X] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 15

.....

[ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: [X] Tre [ ] Tegl [ ] Betong

[ ] Lettbetong (oppgi type) .....

[ ] Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: [X] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

[ ] Utførelse angitt på tegningene

[X] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr 15

.....

[ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag

[ ] Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: [ ] Tre [ ] Tegl [ ] Betong

[ ] Lettbetong (oppgi type) .....

[ ] Annet (beskriv) .....

Utførelse: [ ] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

[ ] Utførelse er angitt på tegningene

[ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

[ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: [X] Tre [ ] Betong [ ] Lettbetong (oppgi type) .....

[ ] Annet (beskriv) .....

Utførelse: [X] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

[ ] Utførelse angitt på tegningene

[X] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr 23-24

.....

[ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Mesterhus Bergen A/L
Engen 21
5000 BERGEN

Bergen, den 7 JULI 1979

ARKIV nr. 503.1
SJ/ru

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Åsane		86	1083	

Byggherre	Adresse	Telefon
Gunnar Bøe	Flatevad 15, 5095 Ulset	

Søker/byggmelder	Adresse	Telefon
Mesterhus Bergen A/L	Engen 21, 5000 BERGEN	213730

Ansvarshavende	Adresse	Telefon

Bygningens art:

☒ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg

☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv).....

Søknaden om byggetillatelse er datert 21 / 2-79 mottatt 26 / 2-79

Arbeidets art:

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Annet (beskriv):.....

Godkjenningsvilkår i henhold til delegert myndighet.

1. Husplasseringen godkjennes som vist på kart i mål 1:1000 med minsteavstand til nabogrense 4 m og nabohus 8 m, stemplet godkjent byggesaksavdelingen d.d.
2. Overkant grunnmur godkjennes på kote + 51,50 m.o.h.
3. Det må opparbeides 1 parkeringsplass med svingmuligheter på egen grunn.
4. Fundamentering, drenering og bærende konstruksjoner må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 42, 43, 51 og 52.
5. Tak og taktekking utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 45.
6. Fremsatte krav i anleggsseksjonens påtegning 28.03.79 må etterkommes.
7. Eventuelle forstøtningsmurer skal anmeldes særskilt til bygningsmyndighetene.
8. Vilkårene under punkt 1, 6, 9-14 og 16 i alminnelige bestemmelser på omstående side skal følges.
9. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsmyndighetene før arbeidet igangsettes.

Ingolf Froestad
for byggesaksjefen

Steinar Jensen
saksbehandler

Gjenpart til:

☒ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☒ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ..... ☐ .....

Forøvrig gjelder Alminnelige bestemmelser, se baksiden

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

MIKRO-
0 2 SEPT. 1981
FOTOGRAFERT

Gunnar Bøe,
Langåsen 14 a,
5084 TERTNES

VÅR REF. MH/GS
S.nr. 792341

DATO 1.9.1981

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	ÅSANE, GNR. 86, BNR. 1083
Byggets art	Enebolig
Byggherre	Gunnar Bøe
Ansvarshavende	Byggmester Rolf Stølsnes
Søknad om byggetillatelse mottatt	26.2.79
Byggetillatelse gitt	7.7.1979

Merknader:

Pinpuss av golv og vegger i disp.rom.

Det må skaffes en av feiervesenet godkjent atkomst til taket og pipetopp.

Takvannet må ledes bort fra grunnmur.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
.....
overingeniør

M. Hindenes
.....
bygningskontrollør

Kopi: adr:
Djupedalen 25, 5085 M ORVIK

Vedlegg: Stemplet og signert tegning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. 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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.