EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Alf Bondes veg 8 A
5265 Ytre Arna

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:302, Bnr: 478
Hjemmelshaver:	Finn Askeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 279 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1870

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Finn Askeland
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, murer, trapper, plen og diverse beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, leca- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1870 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
Boligen ligger sentralt til i Ytre Arna. I nærområdet har man kort vei til turområder med blant annet Spåkefjellet og Spåkevatnet. Med bil er det cirka 13 minutters kjøretur til Åsane og cirka 25 minutter til Bergen sentrum. Kort vei til buss som tar deg til Arna Stasjon, ved Øyrane Torg. Videre er det togforbindelse fra stasjonen til Bystasjonen i Bergen sentrum, med en fartstid på 10 minutter. Dagligvare butikk i nærheten, Øyrane Torg er cirka. 7 minutter unna med bil og har et bredt tilbud av alt av dagligvarebutikker, spisesteder, klesbutikker, spesialforretninger, m.m.

Takstobjektet:
Selveier enebolig over 3 plan.
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 14,3m².
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 10,4m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, badet og deler av oppkjørsel, vedovn og varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i 2.etasje og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg og laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Boligen ble etterisolert og det ble montert ny ytterkledning på 1980-tallet.
- Taksteinen ble skiftet cirka på 1990-tallet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	15	0	0	0	0	15
1. Etasje	80	0	0	10	78	2
2. Etasje	46	0	0	14	44	2
SUM BYGNING	141	0	0	24	122	19
SUM BRA	141					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	27	0	0	0	27
Boder garasje	0	37	0	0	0	37
Redskapsbod	0	17	0	0	0	17
SUM BYGNING	0	81	0	0	0	81
SUM BRA	81					

BRA-i:

Kjeller: Gang(7,7m²), innredet rom(8,7m²).

1. Etasje: Entré(2,2m²), gang(9,8m²), gang(2,5m²), toalett(1,1m²), vaskerom(4,6m²), soverom(8,4m²), stue(25,8m²), spisestue(8,4m²), kjøkken(11,7m²), bod(2,2m²).

2. Etasje: Gang(8,1m²), bad(4,4m²), soverom(9,4m²), soverom(8,7m²), soverom(11,8m²), bod(1,6m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Kjelleren har ett kjellerrom med gulvareal på 16,5m², rommet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde (cirka 1,85m).

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

Garasje og tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert, tilstandsgrader satt for boligen vil være tilsvarende for garasje og tilleggsbygg. Det kommenteres likevel av bygningene er av eldre dato og at vedlikeholdsarbeid må påregnes.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/06/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.
Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist stedvise avskallinger (høy grad) utvendig på grunnmuren, utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

Det er påvist saltutslag innvendig på grunnmurene (stedvis høy grad), saltutslag indikerer at grunnmurene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte samt påviste avvik på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utvendig adkomst til krypekjeller.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, utskiftning av skadede kledningsbord må utføres.
Det er påvist tremit (stripet borebille) i kjelleren i nærheten av bunnsvillen (bjelke på undersiden av yttervegg), forholdet må holdes under oppsyn. Forholdet kan indikere fuktskader på bunnsvillen.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass, enkle glass og koblete enkle glass i trekarmer.
Vinduene i 2.etasje er fra 1998 og 2007.
Vinduene i 1.etasje er fra 1978, 1990-tallet samt enkelte eldre vinduer.
Vinduene i kjelleren 1978, 1981 og 1980 samt enkelte eldre vinduer.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1981 i 1.etasje og 2015 i 2.etasje.
Øvrige dører er av eldre dato.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er påvist råteskader i enkelte av vinduskarmene, utskiftning av vinduene må påregnes.
Det er påvist slitasje på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.
Det er påvist rustdannelser på hengsler til altandøren, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Pipe/ildsted:
Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, forholdet må holdes under oppsyn. Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Undertaket er av av eldre dato og over forventete levetid er oppbrukt.

Loftstrappen er av eldre dato.

Loftkonstruksjoner av denne type og alder er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner med tanke på kondens.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra 1. etasje er det utgang til terrasse på 10,4m².
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 14,3m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverkene oppfyller ikke krav til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,90m og 0,82m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik, for utbedring må tiltak iverksettes.
Det er registrert svikt i enkelte terrassebord, for utbedring må tiltak iverksettes.

Terrassen i 2.etasje har boligrom på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner, forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet tapet på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato, det er påvist rustdannelser i sluk).

Hulltaking:
Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking, det må påregnes oppgraderinger.
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et
inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er på 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør utskiftning påregnes innen kort tid.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i 2.etasje og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning må påregnes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist stedvise avskallinger (høy grad) utvendig på grunnmuren, utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes. Det er påvist saltutslag innvendig på grunnmurene (stedvis høy grad), saltutslag indikerer at grunnmurene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig. Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %). På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte samt påviste avvik på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, utskiftning av skadede kledningsbord må utføres. Det er påvist tremit (stripet borebille) i kjelleren i nærheten av bunnsvillen (bjelke på undersiden av yttervegg), forholdet må holdes under oppsyn. Forholdet kan indikere fuktskader på bunnsvillen. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, forholdet må holdes under oppsyn.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Undertaket er av av eldre dato og over forventete levetid er oppbrukt. Loftstrappen er av eldre dato. Loftkonstruksjoner av denne type og alder er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner med tanke på kondens.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkene oppfyller ikke krav til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,90m og 0,82m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert skjevheter/retningsavvik, for utbedring må tiltak iverksettes. Det er registrert svikt i enkelte terrassebord, for utbedring må tiltak iverksettes. Terrassen i 2.etasje har boligrom på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner, forholdet må holdes under oppsyn.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør utskiftning påregnes innen kort tid. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er påvist råteskader i enkelte av vinduskarmene, utskiftning av vinduene må påregnes. Det er påvist slitasje på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det er påvist rustdannelser på hengsler til altandøren, vedlikehold må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommene innen kort tid. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250047		
Adresse	Alf Bondes veg 8 A				
Postnr.	5265	Sted	YTRE ARNA		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Finn Askeland		
Når kjøpte du boligen?	1966	Hvor lenge har du bodd i boligen?	59	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Elin	Etternavn	Askeland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Det er montert ny vedovn i 2023 og godkjent av brannvesenet . Er montert ny innsats i pipe.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ingen radon .

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 30/05/2025 13:44:13 (EES-versjon: 3)

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

FOTOGRAFERT
16 JAN. 1984
MIKRO

ASKELAND FINN
ALF BONDES VEG 8A
5265 YTRE ARNA

Deres ref. | Deres brev av 23/01/81 | Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 810140 | Dato 09/01/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ALF BONDESVEI 8A — Eiendom: 2-0102-0478

Byggherre: ASKELAND FINN

Ansvarshavende: KVAMME OLE S

Bygningens art: BOLIGHUS — Arbeidets art: TILBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 27/01/81
Byggetillatelse gitt ..... : 29/07/81

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

Normann Spurkeland
Avdelingsingeniør

KOPI TIL:

Alf Bondes veg 8A

Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 5.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 19.9 km
Bergen Flesland	34 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	9 min 6.4 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	13 min 8.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	13 min 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 8 km
Arna videregående skole 200 elever	12 min 7.9 km

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

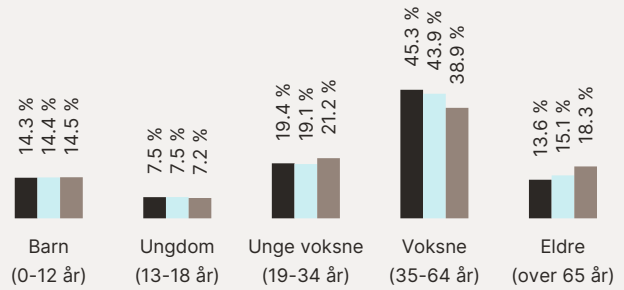
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre Arna	1 303	602
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.4 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

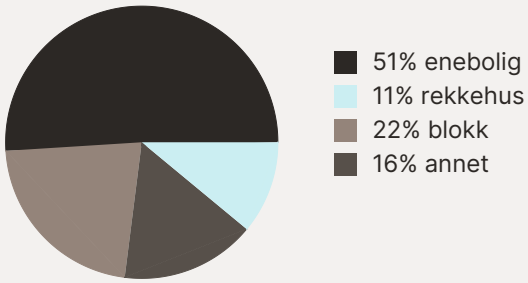
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 80/100

Sport

Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Tuftedalen Ballspill	10 min 0.8 km
S-Camp Åsane	9 min
Aktiv365 Arna	11 min

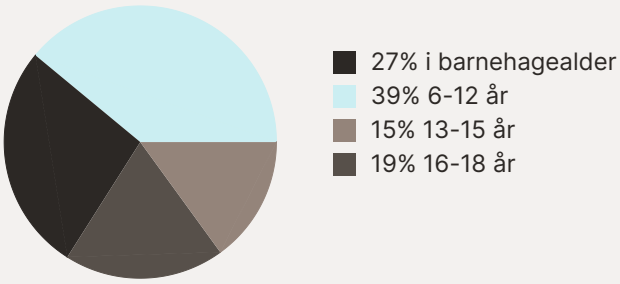
Boligmasse



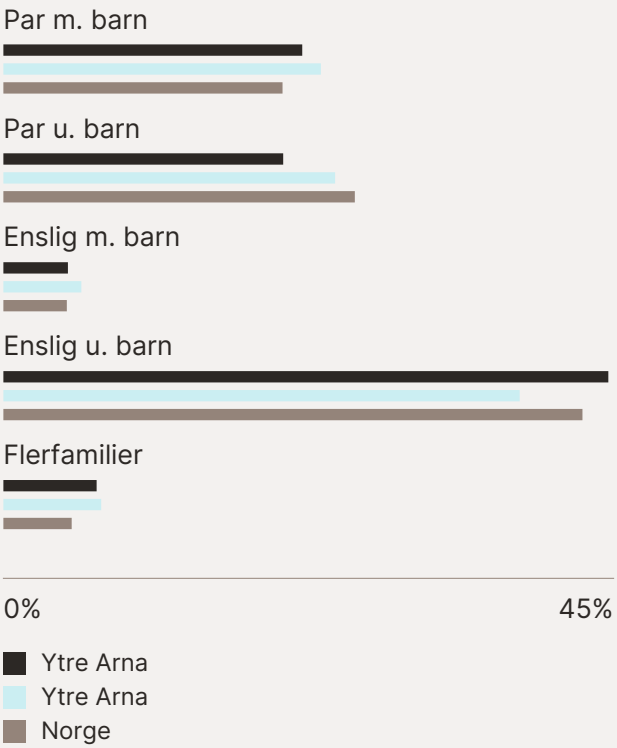
Varer/Tjenester

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



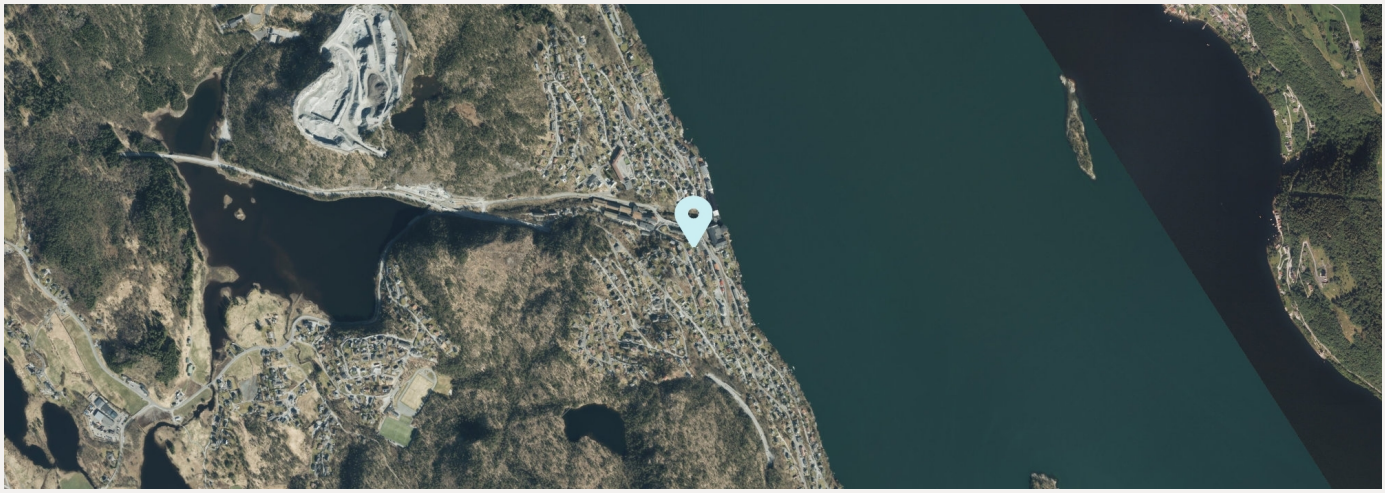
Familiesammensetning

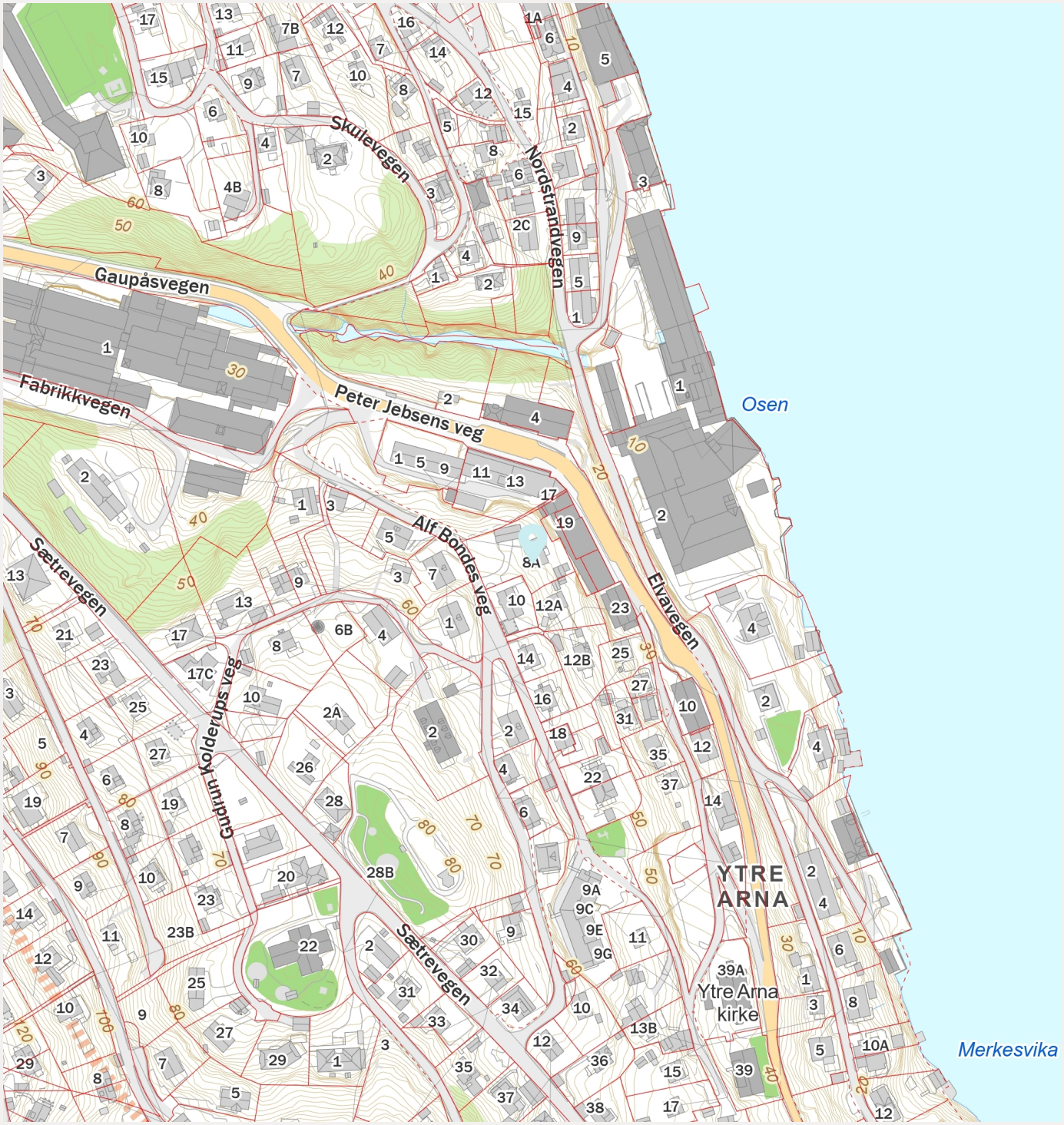


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 302/478/0/0
Utlistet 19. mai 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262237564	Grunneiendom	0	Ja	1 279,0 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Ytre Arna	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#9	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16060000	ARNA. KDP YTRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16060000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
16060000	1 - Nåværende	130 - Erverv	< 0,1 % (0,0 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
16060000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20010000	30	ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET	4	-
20010100	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA SENTRUM, PETER JEBSENS VEG	4	-
18760000	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA, FYLKESVEG 238 - LEITET	3	200512151

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
302/582	139915992	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.01.2021	202024206
302/582	300846129	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.01.2021	202024206

Andre opplysninger

Skrevet ut 19. mai 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

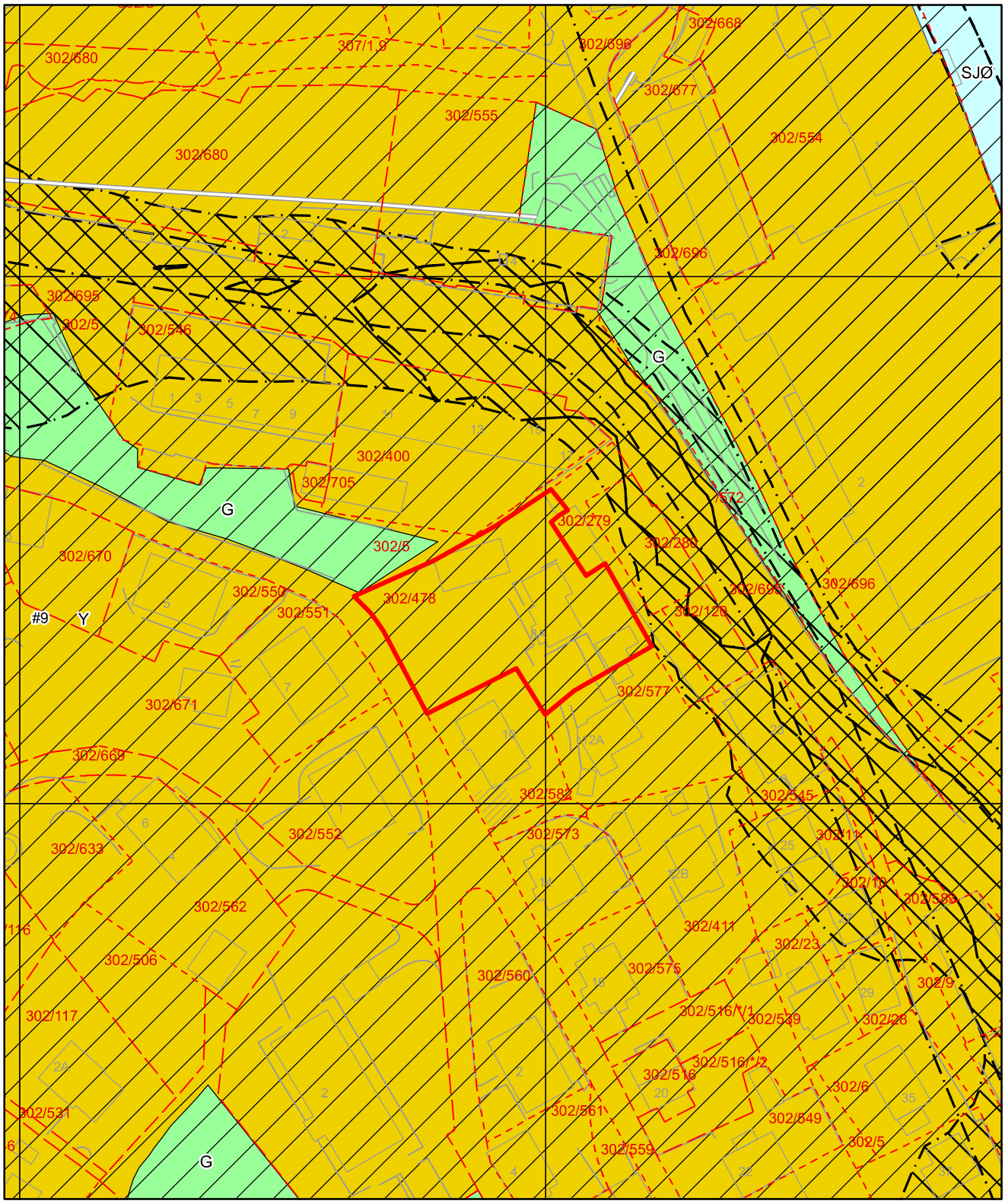
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 302/478/0/0
Adresse: Alf Bondes veg 8A

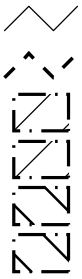
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Støysone gul

Støysone rød

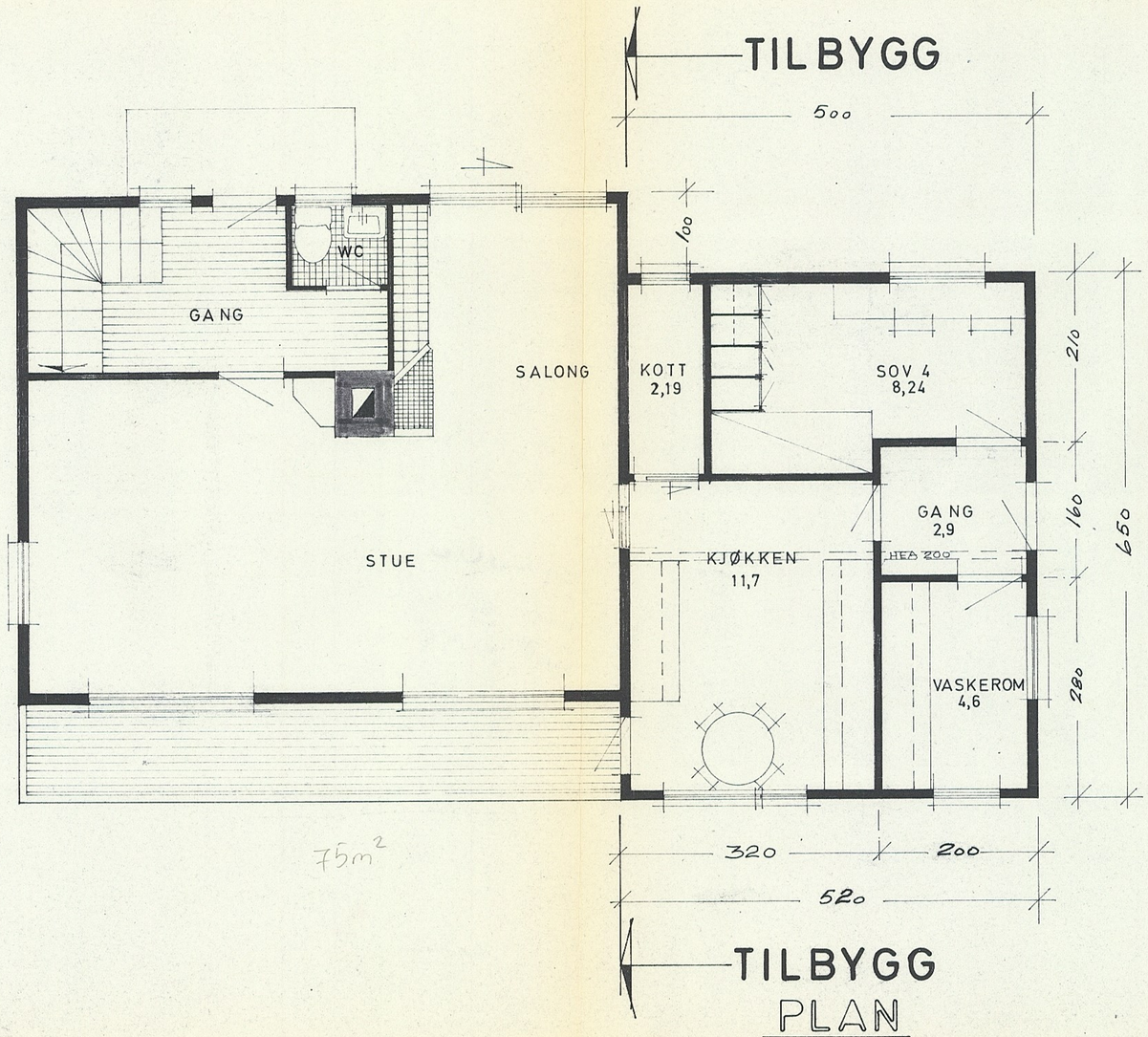
KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

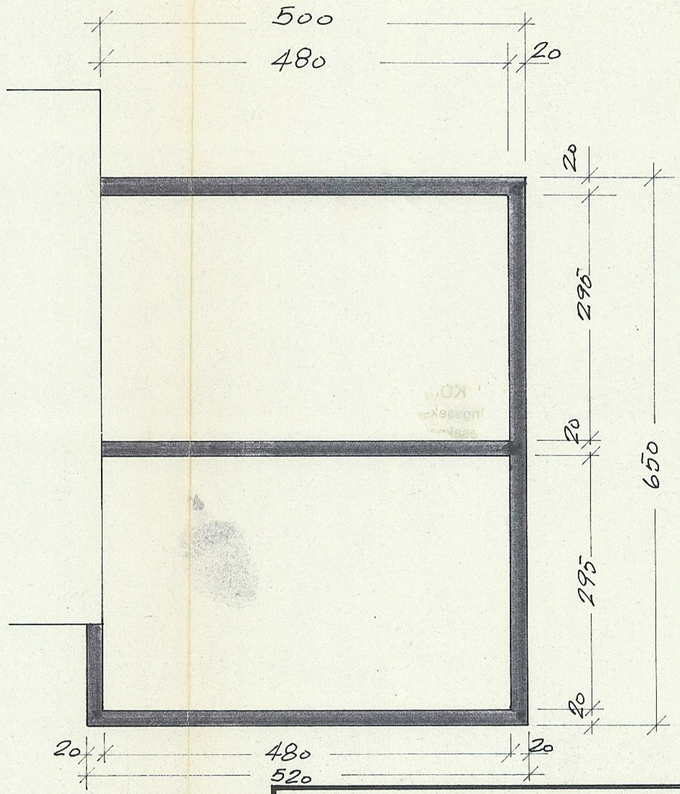
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
NR. 810140 27 JAN. 81



PLAN

75m²



PLAN FUNDAM.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 29 JULI 1981
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

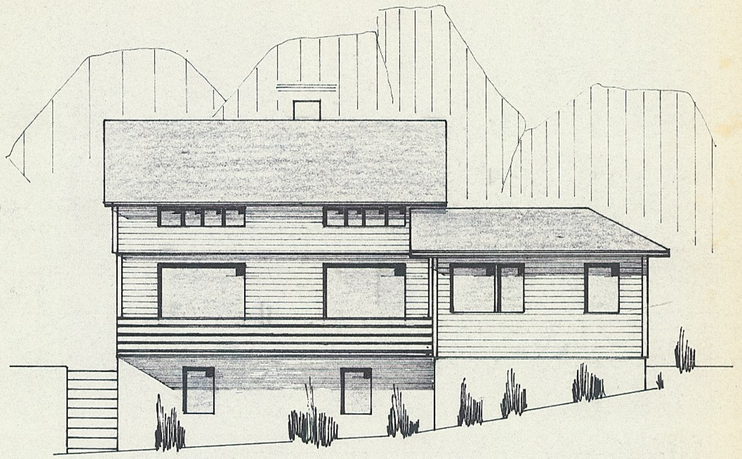
FINN ASKELAND
ALF BONDESV. 8A. Y. ARNA

BYGNINGSINGENIÖR
ARVID EIKAAS
5090 NYBORG (05) 180180

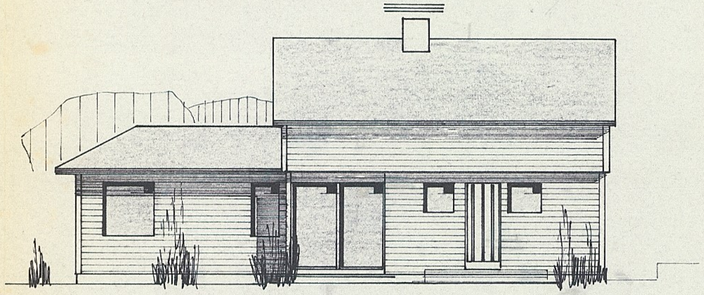
1:50 22/1-80

BL.1

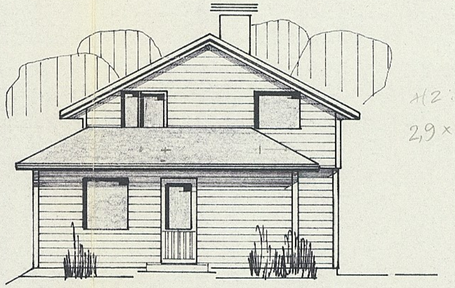
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S NR 810140 27 JAN. 31



FASADE ØST

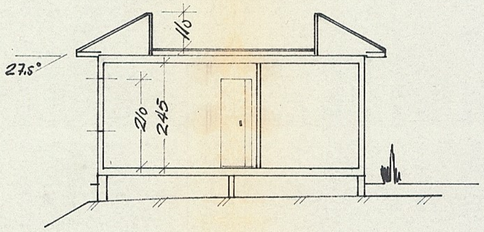


FASADE VEST



FASADE NORD

1:2:
2,9 × 7,6 = 22 m²



SNITT GJENNOM TILBYGG

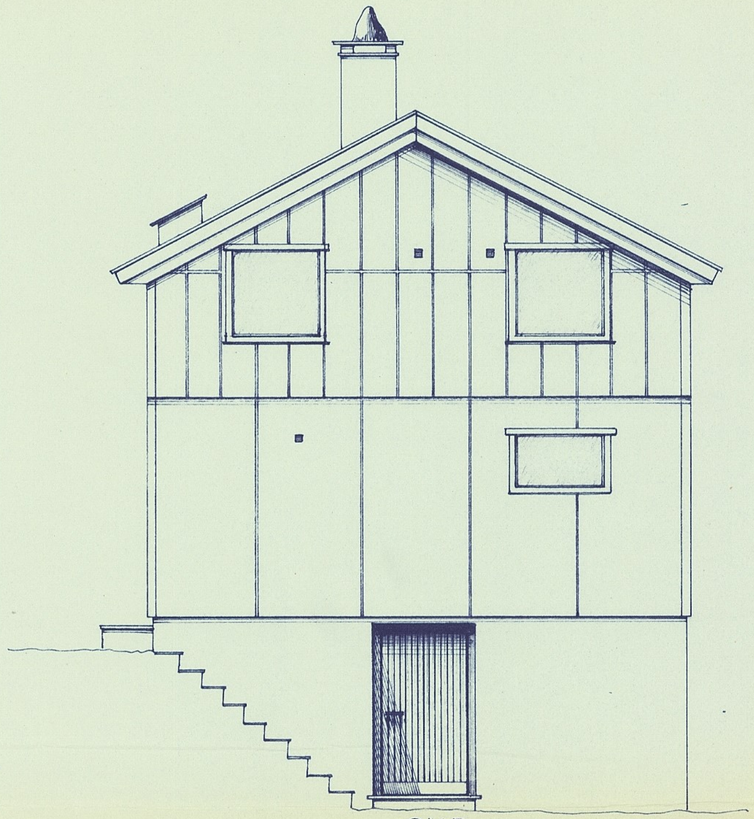
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 29 JULI 1981
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

FINN ASKELAND
ALF BONDESV. 8A YTRE ARNA.

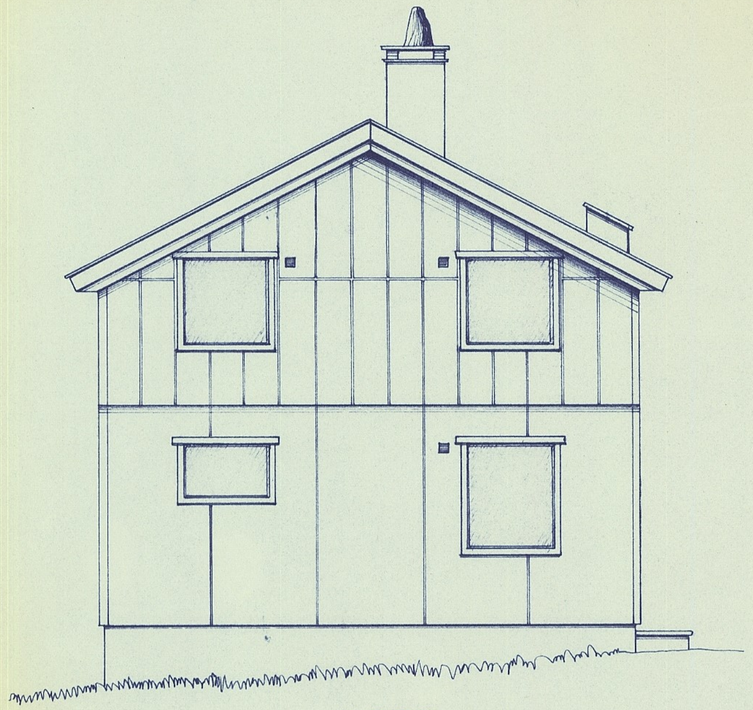
BYGNINGSINGENIÖR
ARVID EIKAAS
5090 NYBORG (05) 180180

1:100 22/1-80

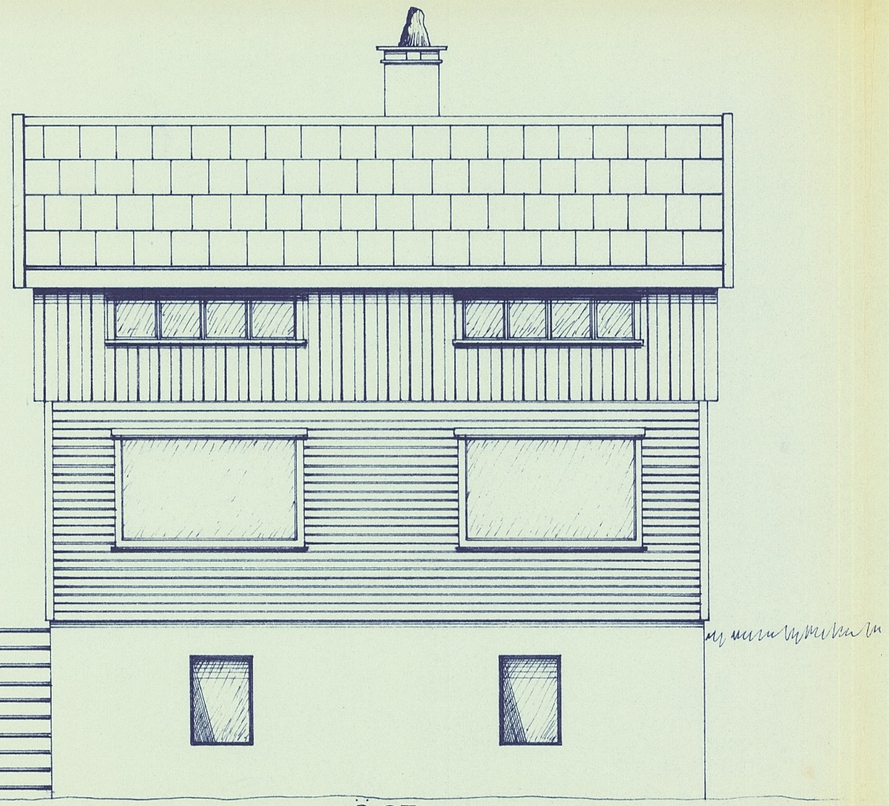
BL. 2



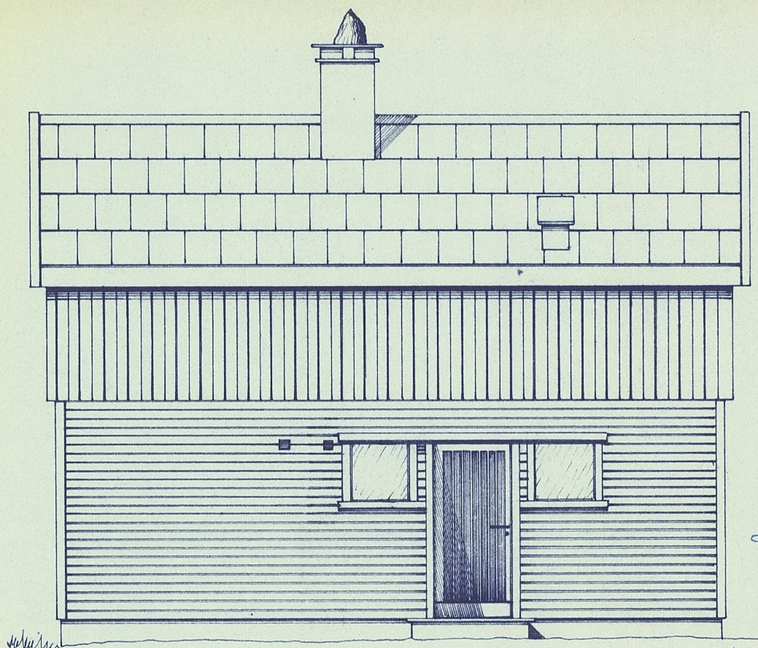
SYD.



NORD.



ØST.



VEST.

Godkjent
av
Arna Bygningsråd
14/4-46.

A.B. 936

FASADER

MOT NORD og SYD nyttes "ETERNIT FASADEPLATER og PANEL".
TAK: "ETERNIT FASETTSKIFER"

M: 1:50

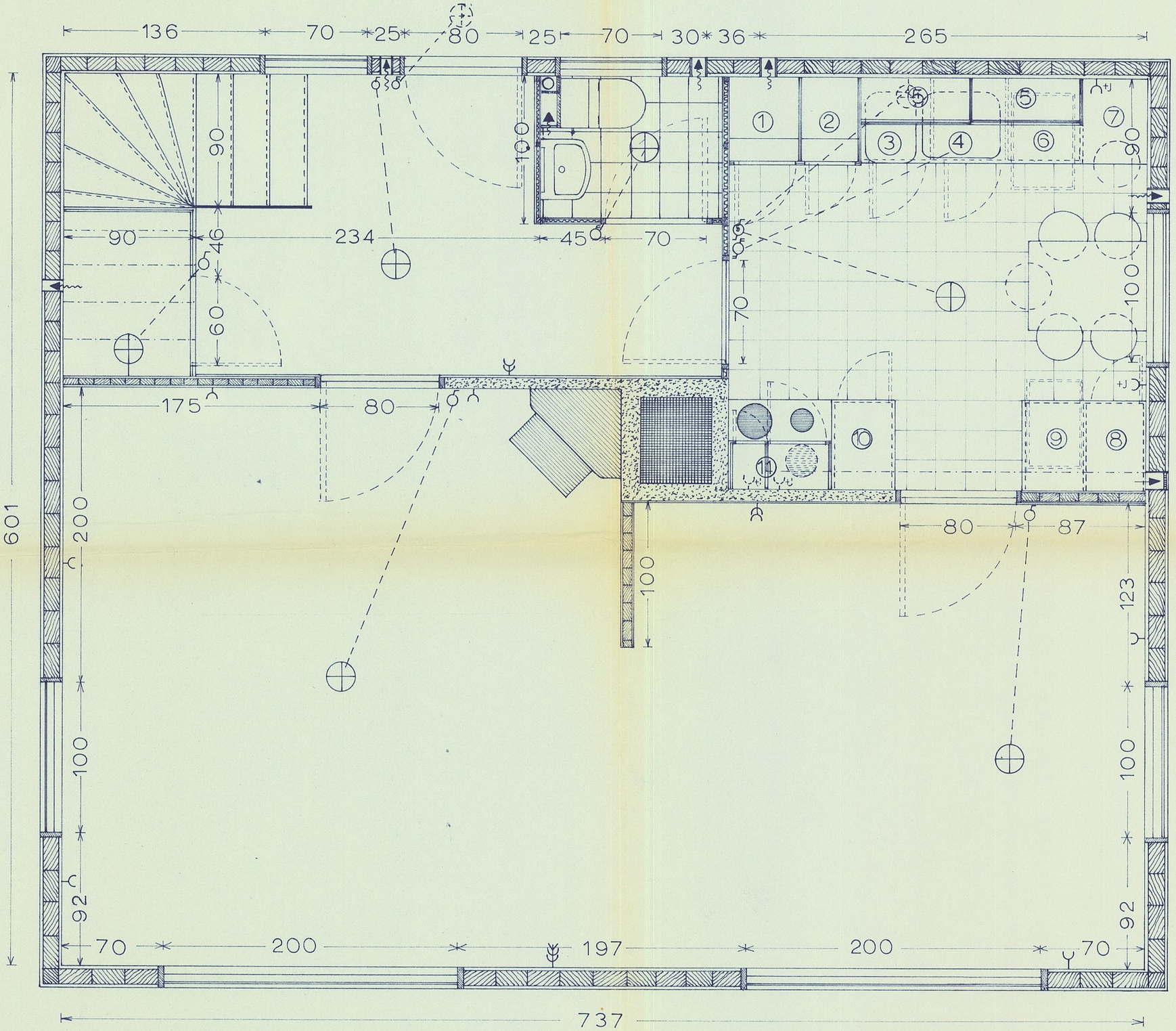
INGV LARSEN
Int.ark.

EL. SYMBOLER:

- ÉNPOLT BRYTER.
- TO- —"— —
- REGUL. —"— —
- ^{5} KRONEVENDER
- ALM. STIKKONTAKT
- TEKN. —"— —"—
- DOBB. —"—
- ANTENNE, RADIO-T.V.
- VEGGLAMPE/BESLAG.
- TAK —"—/—"—

VENTILASJON:

KJÖKKEN/W.C: 6"x6"
ÖVR. ROM: 4"x4"
KLAPPVENTILER.



EVALET KJÖKKEN

① Matskap
② Kosteskap
③④ Termobenk "T-100"
⑤ Overskap
⑥ Skuffeseksjon
⑦ Arbeidsplass
⑧ Skapseksjon m/skuff
⑨ Skuffeseksjon
⑩ Gryteskap
⑪ Vent.sk. m/"Norlett" ventil.

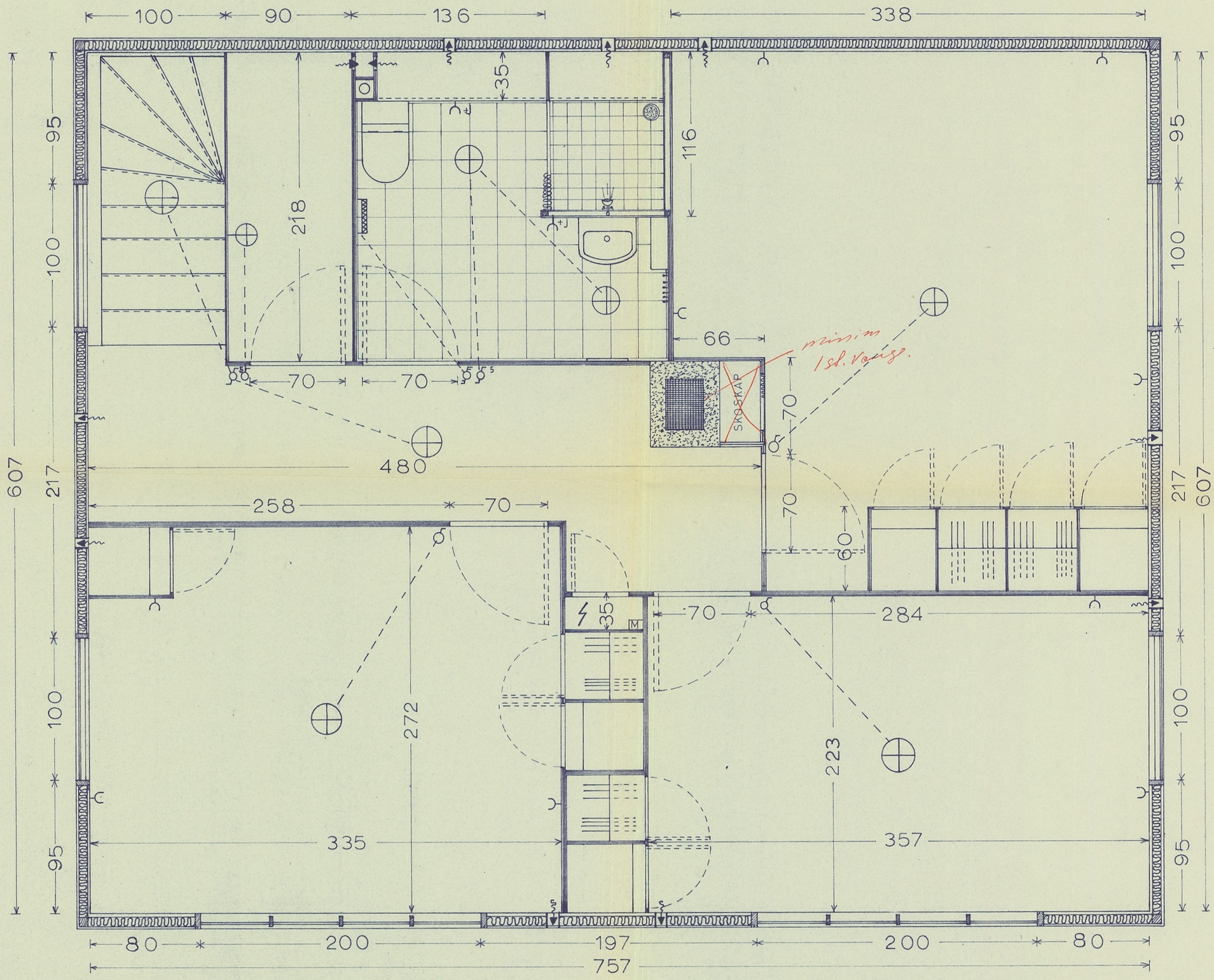
GULV:
„RIKETT VINYL"
VENTILERING:
2stk. 4"x4" klappventiler.

Godkjent
av
Arna Bygningsråd
14/11-66.

PLAN 1etg. M:1:20

A.B. 936.

LAKSEVÅG 16-5-66.
Ing.v. Larsen.
Int.ark.



PLAN 2.etg. M:1:20

EL. SYMBOLER:

- ALM. STIKKONTAKT.
- TEKN. —"— .
- ÉNPOLT BRYTER.
- REGUL.BRYTER.
- KRONEVENDER.
- TAKLAMPE/BESLAG.
- VEGGLAMPE/—"— .
- VARMEOVN/RÖR.
- STKR.SENTRAL m/MÅLER.

ELEKTRISK INSTALASJON ER PÅTENKT SOM ET SKJULT ANLEGG.

VENTILASJON:

BAD/WC: 6"×6"
ÖVRIGE ROM: 4"×4"
KLAPPVENTILER.

Godkjent
as
Arna Bygningsråd
18/6-66.

LAKSEVÅG 16-5-66
Ingv. Larsen.
Int.ark.

A.B. 936