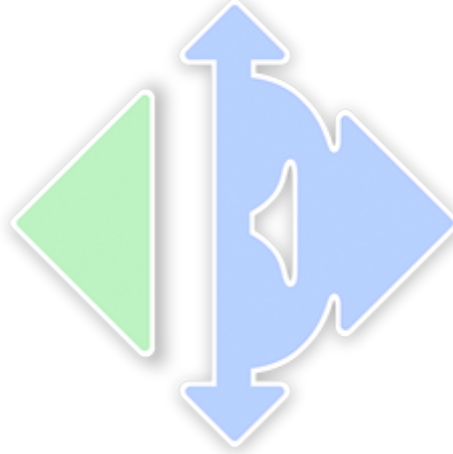


Selveier enebolig (i kjede)
Storingavika 61
5174 Mathopen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07.09.2026

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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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 eiendom.

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 hullboring 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 gjennstående 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 551
Hjemmelshaver:	Jan Kåre Wilhelmsen
Tomt:	483 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1986
Fnr:	-

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.09.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Jan Kåre Wilhelmsen
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med murer, trapper, gruslagte partier, terrasser, plen og noe beplantning.

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 betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkealg. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. 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 1986 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.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:

Beliggenhet:

Fra boligen er det cirka 5 minutters kjøring til Drotningstveit senter med flere butikker, Rema 1000 Godvik og KIWI. I området rundt Mathopen finner man blant annet skole, butikk og treningssenter. Videre er det 10 minutter med bil til Vestkanten Storsenter som kan by på et bredt utvalg av shopping og underholdningstilbud. Her er det i tillegg til en mengde med butikker og restauranter også bowling, badeland og ishall for å nevne noe.

Takstobjektet:

Selveier enebolig (i kjede) over 3 plan med garasje.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 72,9m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 15,7m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, badene og på vaskerommet, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle utførte håndverkertjenester.

Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entréer og badene har flislagte gulv, toalettrommet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Tak-ess plater og panel.

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Montert nytt glass rekkverk cirka i 2012.
 - Kjøkkeninnredningen i 1.etasje er fra cirka 2013.
 - Montert nytt ventilasjonsaggregat i 2018.
 - Montert utvendig solskjerming i 2024.
 - Lagt nytt overflategulv i stuen og soverommet i underetasjen i 2024.
 - Malt boligen utvendig i 2025 og 2026.
 - Montert ny innredning på vaskerommet i 2026.
 - Lagt nytt gulv i hobbyrom i underetasjen i 2026.
 - Lagt ny grus i 2026.
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	92	0	0	0
1. Etasje	114	0	0	73
2. Etasje	65	0	0	16
SUM BYGNING	271	0	0	89
SUM BRA	271			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	33	0	0
Bod under garasjen	0	19	0	0
SUM BYGNING	0	52	0	0
SUM BRA	52			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Underetasje: Entré(2m²), gang(10,1m²), mellomgang(3,5m²), bad(4,9m²), vaskerom(8,9m²), soverom(9,4m²), stue(15,7m²), stue(22,7m²), kjøkken(7,7m²), bod(4,5m²).

1. Etasje: Entré(3,9m²), gang(17,6m²), bad(7,8m²), soverom(8,8m²), soverom(13,4m²), stue(33,7m²), kjøkken(24,5m²).

2. Etasje: Gang(6,5m²), toalett(2,3m²), soverom(10,6m²), soverom(9,5m²), stue(31,6m²), bod(4,6m²).

BRA-e:

Underetasje: Bod med utvendig inngang(18,7m²).

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. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

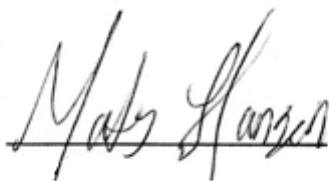
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/09/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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 betong- og murkonstruksjoner.

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

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 som følge av at vegger under terreng lot seg inspisere ved sikringsskapet og at det ble avdekket avvik. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for kodens/fukt i konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 40 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

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 og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 40 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

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.

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. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggene under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist fuktinnsig og høy luftfuktighet i boden med utvendig inngang (under garasjen), forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig av boden.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova) og er følgelig ikke kontrollert.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). 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.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduene er fra byggeår.

Takvinduene er av nyere dato.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2016.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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 vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Det er påvist rustdannelser på hengslene på døren i underetasjen, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

4. 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 en 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:

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.

Det er opplyst at taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

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 kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. For utbedring må taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen (grunnmurer og rom under terreng).

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres).

Merknader:

5. Loft

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

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er ikke påvist ventilering av loft/takkonstruksjonen (ingen synlige luftespalter i kister eller tilsvarende). Mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens kan oppstå i konstruksjonen, forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 72,9m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 15,7m².

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:

Det er påvist svikt i enkelte terrassebord i 2.etasje, for utbedring må terrassebordene skiftes ut.

Det er påvist at vann drypper fra terrassen i 1.etasje (under terrassekassetter) og ned på grunnmuren og vinduet i grunnmuren, tiltak bør iverksettes for å beskytte vinduet.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m i 1.etasje og 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel 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 fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Avslutning på avløpsrør i gulvet er ufagmessig utført.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er 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 plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Merknader:

10.2 Bad underetasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilleggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rørøppegget bak toalettet er ufagmessig avsluttet i vegg.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i underetasjen.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet. 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 tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller murkonstruksjoner. 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. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

I sluket er det ikke benyttet skruer, forholdet kan øke risikoen for lekkasjer i sluket.

Merknader:

10.3 Vaskerom

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte muroverflater på veggene og panel i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Merknader:

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er benyttet støpt gulv på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel 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.

Merknader:

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering. 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. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på vaskerommet, forholdet øker risikoen for at lekkasjevann kan skade tilstøtende rom. For utbedring må våtrommet oppgraderes i sin helhet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 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 i 1.etasje med profilerte fronter, 3 av overskapene har glassfronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet glassplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert frysenskap

Kjøkkeninnredning i underetasjen med slette fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 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 WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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 kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
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 skader, lekkasjer og kondens. 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.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1984

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 40 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 anbefales det utskiftning av varmtvannsberederen.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

©msu.no

TG 2 13.6 Toalettrom

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Tilstandsgrader tildelt boligen vil være tilsvarende for garasjen. Se særlig pkt. om grunnmurer, drenering, vinduer og taktekking.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i underetasjen og inneholder automatsikringer. 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 sløkkeutstyr 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.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

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 bygningssakkyndige 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 radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 40 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtrettethet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. 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 og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.
1.3	Drenering
	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. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng. På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Det er påvist fuktinnslag og høy luftfuktighet i boden med utvendig inngang (under garasjen), forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig av boden. Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnslag i underetasjen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	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. Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). 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. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket. Det er påvist rustdannelser på hengslene på døren i underetasjen, vedlikehold må påregnes.

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 en 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)
	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 kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. For utbedring må taktekkingen skiftes ut.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen (grunnmur og rom under terreng).
5.1	Innvendig Loft
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens. Det er ikke påvist ventilering av loft/takkonstruksjonen (ingen synlige luftespalter i kister eller tilsvarende). Mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens kan oppstå i konstruksjonen, forholdet må holdes under oppsyn.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Det er påvist svikt i enkelte terrassebord i 2.etasje, for utbedring må terrassebordene skiftes ut. Det er påvist at vann drypper fra terrassen i 1.etasje (under terrassekassetter) og ned på grunnmuren og vinduet i grunnmuren, tiltak bør iverksettes for å beskytte vinduet. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m i 1.etasje og 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.
7.1	Piper og ildsteder
	Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.
10.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
10.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel 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 fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne. Avslutning på avløpsrør i gulvet er ufagmessig utført.
10.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.
10.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Rørøpplaget bak toalettet er ufagmessig avsluttet i vegg.
10.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet. 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.
10.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Mer enn halvparten av 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet. I sluket er det ikke benyttet skruer, forholdet kan øker risikoen for lekkasjer i sluket.
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
13.1	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 skader, lekkasjer og kondens. 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. Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende. På vegghengtoalett var det ingen synlig drepsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drepsløsning, bør det etableres drepsåpning. Manglende drepsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.
13.6	Toalettrom
	Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrader tildelt boligen vil være tilsvarende for garasjen. Se særlig pkt. om grunnmurer, drenering, vinduer og taktekking.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel 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.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk 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. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk og utgjør dermed en risiko. Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på vaskerommet, forholdet øker risikoen for at lekkasjevann kan skade tilstøtende rom. For utbedring må våtrommet oppgraderes i sin helhet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 40 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 anbefales det utskiftning av varmtvannsberederen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Storingavika 61, 5174 MATHOPEN

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Storingavika 61

Postadresse

Storingavika 61

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Har du kjennskap til eiendommen?**☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen**Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.**

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

Bygget selv i 1986

Har eieren selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1986 til 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger



Selger

Wilhelmsen, Petter Bernhard

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

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye fliser og membran og møbler

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septik

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Byttet ventilasjonsanlegg i 2019 og rensset kanaler

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**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

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

Byttet ventilasjonsanlegg og rensset kanaler

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

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

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

☐

Ja

☒

Nei

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

☒

Ja

☐

Nei



26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 45711803

Egenerklæringsskjema

Name

Petter Bernhard Wilhelmsen

Date

2026-09-07

Identification



Petter Bernhard Wilhelmsen



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



Adresse

Storingavika 61, 5174 MATHOPEN

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346773

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

9439897

Gårdsnummer

129

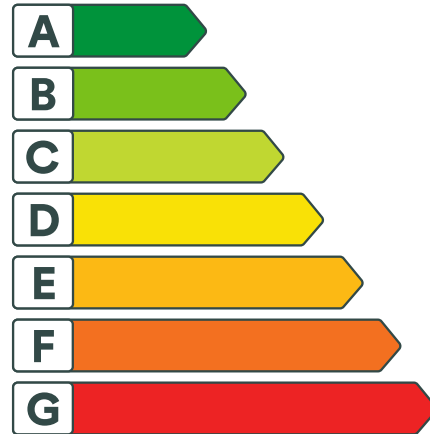
Bruksnummer

551

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

340,0 m²

Oppvarmet bruksareal

340,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

172,62



Storingavika 61, 5174 MATHOPEN

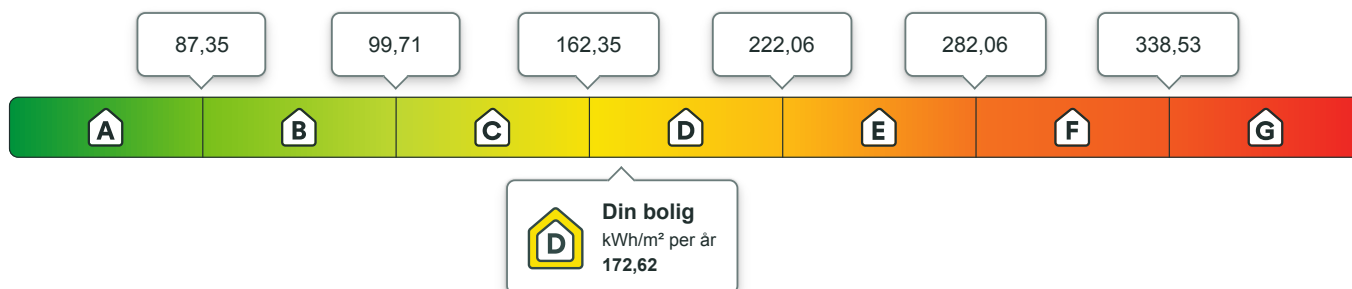


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
56 503,60

kWh/m² per år
166,19

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Storingavika 61, 5174 MATHOPEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Storingavika 61, 5174 MATHOPEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Ordre: **97572**



Eiendom: **4601-129/551/0**

Storingavika 61

5174 Mathopen

K46010009 Kom. avg./skatt - Fakturaspesifikasjon

HEGE.EIDE2@BERGEN.KOMMUNE.NO, 25.08.2026 09:21:

Leverert til kunde

Brannforebyggende på kr 1056,- er ikke kommet med på faktura spesifikasjonen.

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	00129-0551-0000-000
Eiendommens adresse	Storingavika 61
Eier	Jan Kåre Wilhelmsen , Storingavika 61 , 5174 MATHOPEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3522899KR	0.0026	9 159,00	2 289,75
Abonnementsgebyr vann	339m2	7.71	2 613,69	651,63
Stipulert mengde vann	441m3	11.44	5 045,04	1 257,80
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	72.00		72,00
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 ekskl. mva			21 008,41	5 318,85
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune,
Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2
(betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/551/0/0
Utlistet 25. august 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260388410	Grunneiendom	0	Ja	483,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40190000	30	LAKSEVÅG. MEDHAUGEN/STOREVADVIKA/STORBUNESSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.01.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40190003	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1, MYREN		10.01.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
40190007	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1, MEDHAUG, STOREVARDVIKA, STORBUNESSET	3	200503102
40195100	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 93 OG 99, MYREN, PLAN FOR UTBYGGING	3	190330776
9960000	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEIEN OG HÅKONSHELLAVEIEN	3	199613541
40190001	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN	3	-
40190005	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 156, STORINGAVIKA	3	199811095
40190002	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN	3	-
40190004	31	LAKSEVÅG. GNR 129, MYREN, ADKOMSTVEI	3	190411177
18090000	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEGEN, MYRASKJENET - HILLRATJØNNVEGEN	3	200110909

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
129/115	300151774	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	09.07.2010	201009674
129/490	301493449	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.06.2025	202513379
129/490	301493447	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.06.2025	202513379
129/490	301493441	-	Enebolig	Rammetillatelse	19.06.2025	202513379
129/151	139585542-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	25.03.2025	202511813

Andre opplysninger

Skrevet ut 25. august 2026



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 begrensningsslinje 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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

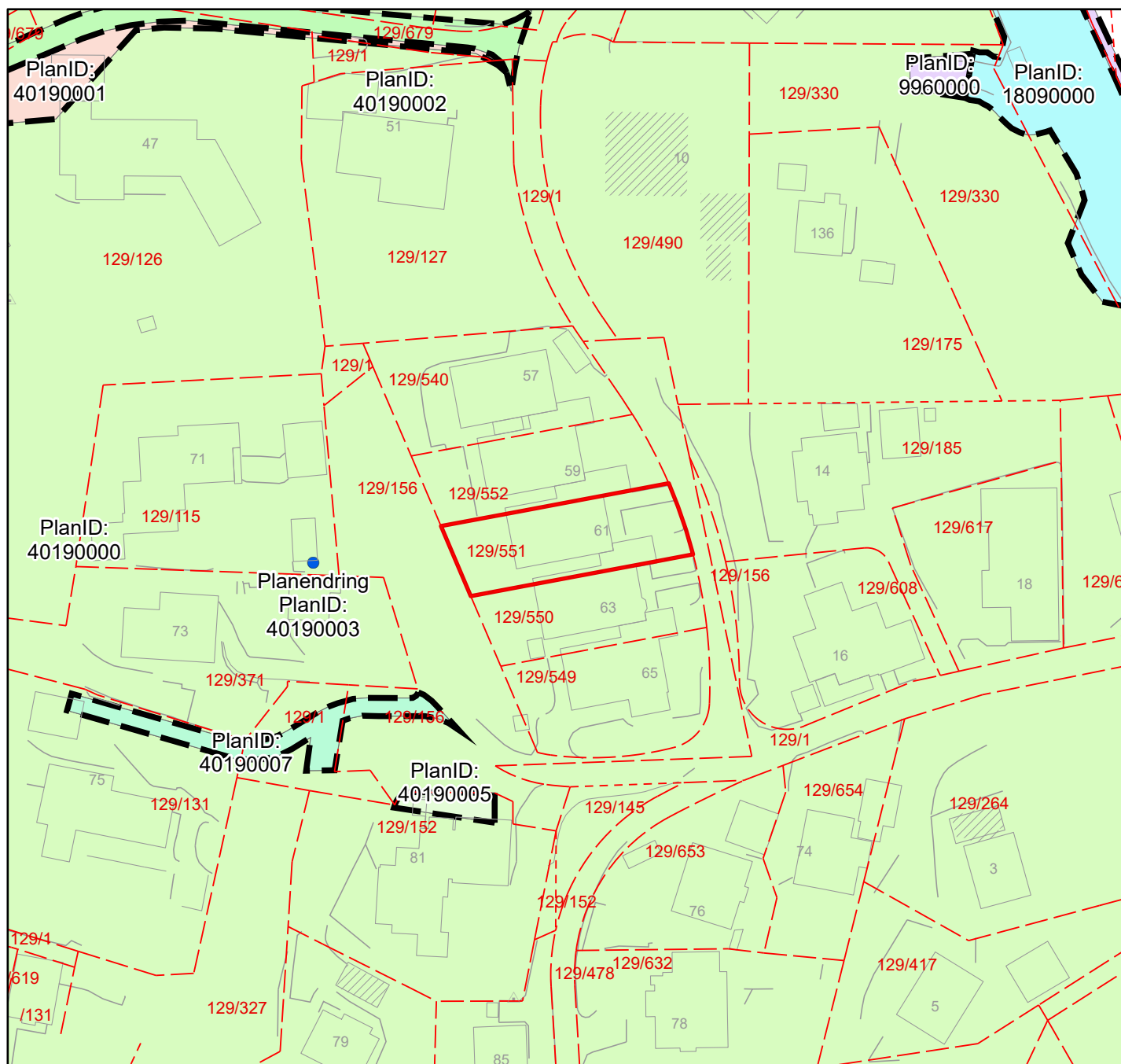
Gnr/Bnr/Fnr: 129/551/0/0
Adresse: Storingavika 61

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): 40190000

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

Dato: 25.08.2026

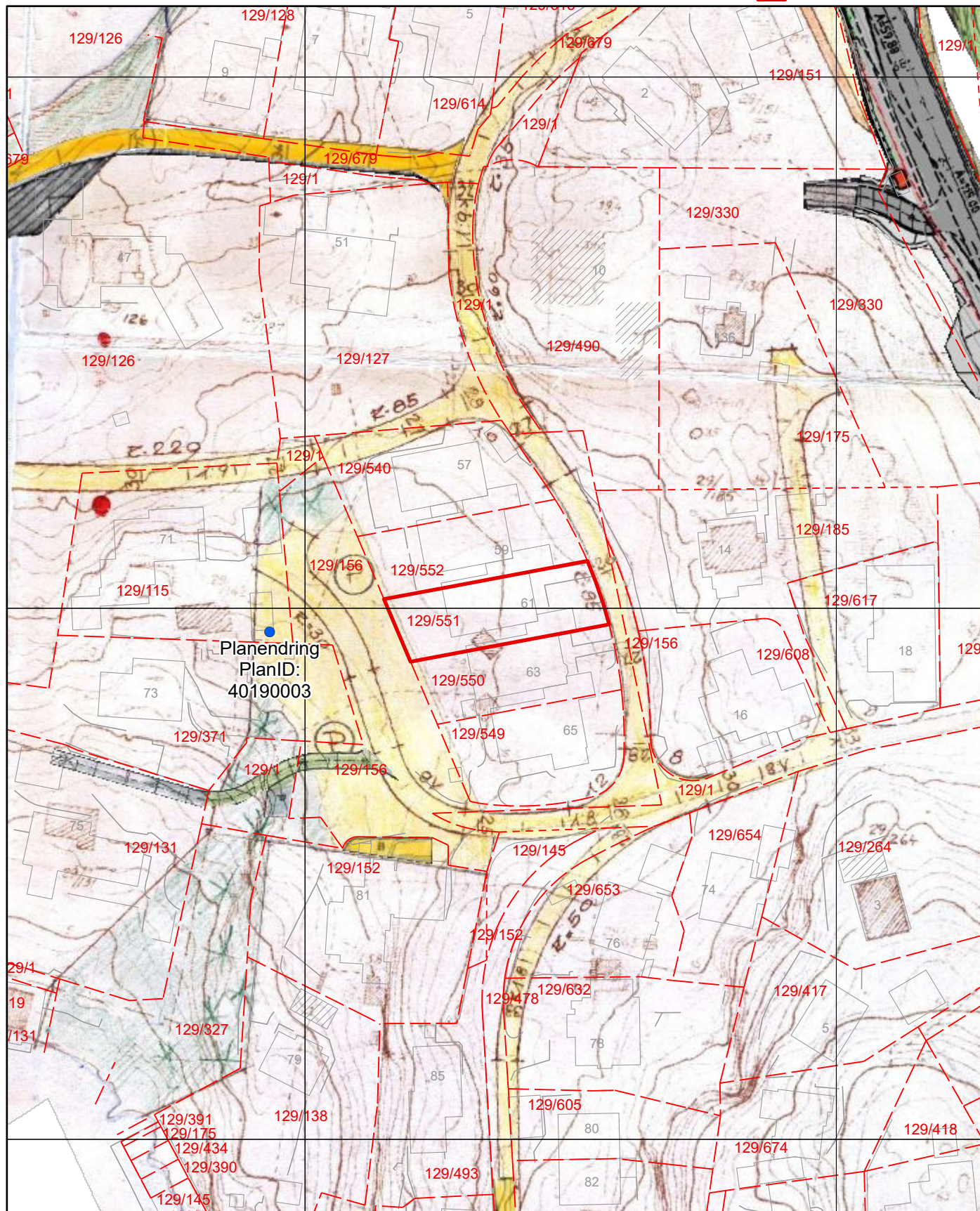
Gnr/Bnr/Fnr: 129/551/0/0

Adresse: Storingavika 61

PlanID(er): 40190000

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

Leguforklaring.



Off. friarealer.



Veier og plasser.



Byggelinje.



Begrensningslinje.

REVIDERT 1. 9. 62.

REVIDERT 10. 11. 64. (JFR. REG. SAK 21/64.)

Fremlagt bygningsrådets
møte den 4. 9. 1962



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 25.08.2026

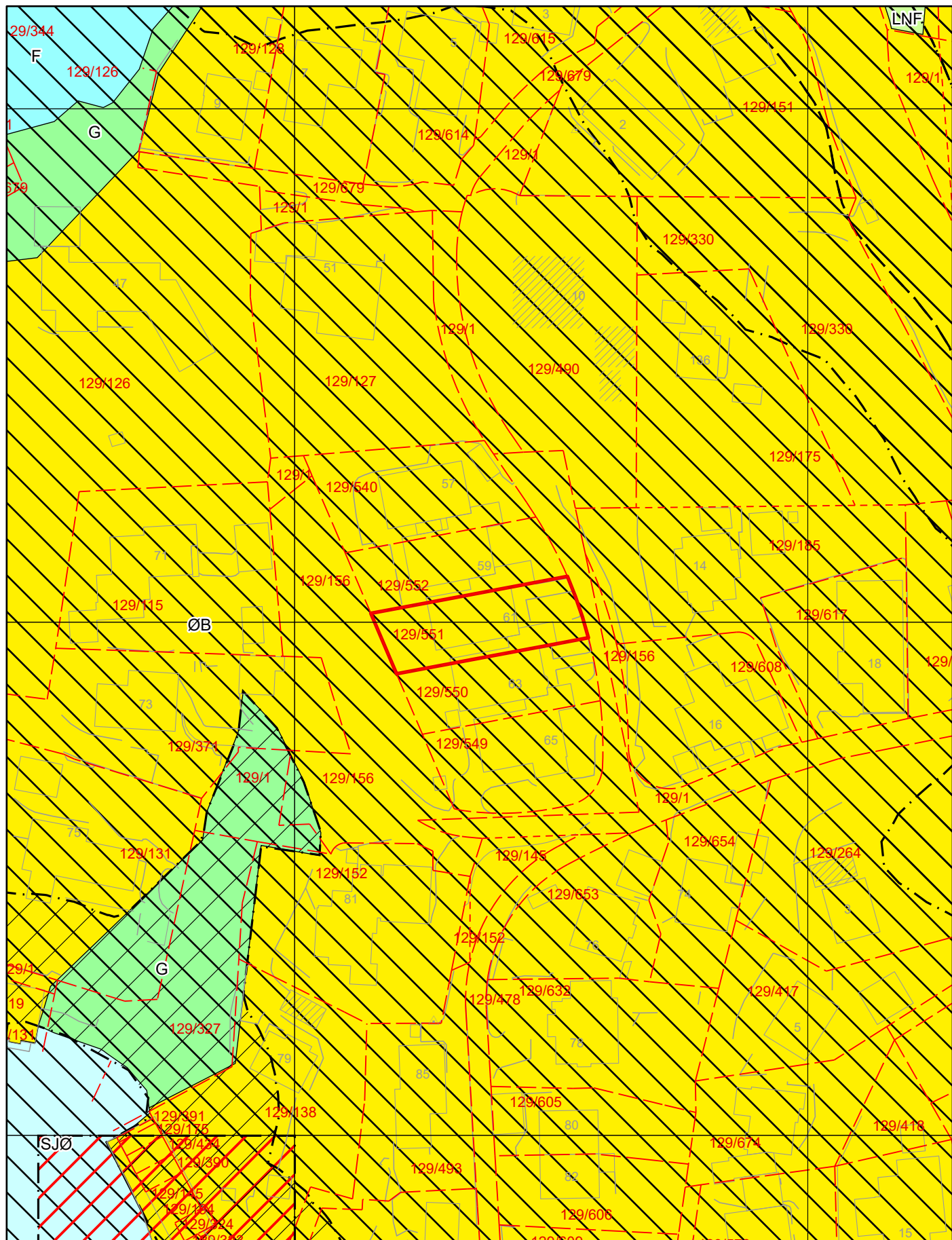
Gnr/Bnr/Fnr: 129/551/0/0

Adresse: Storingavika 61



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

 Eiendomsflate

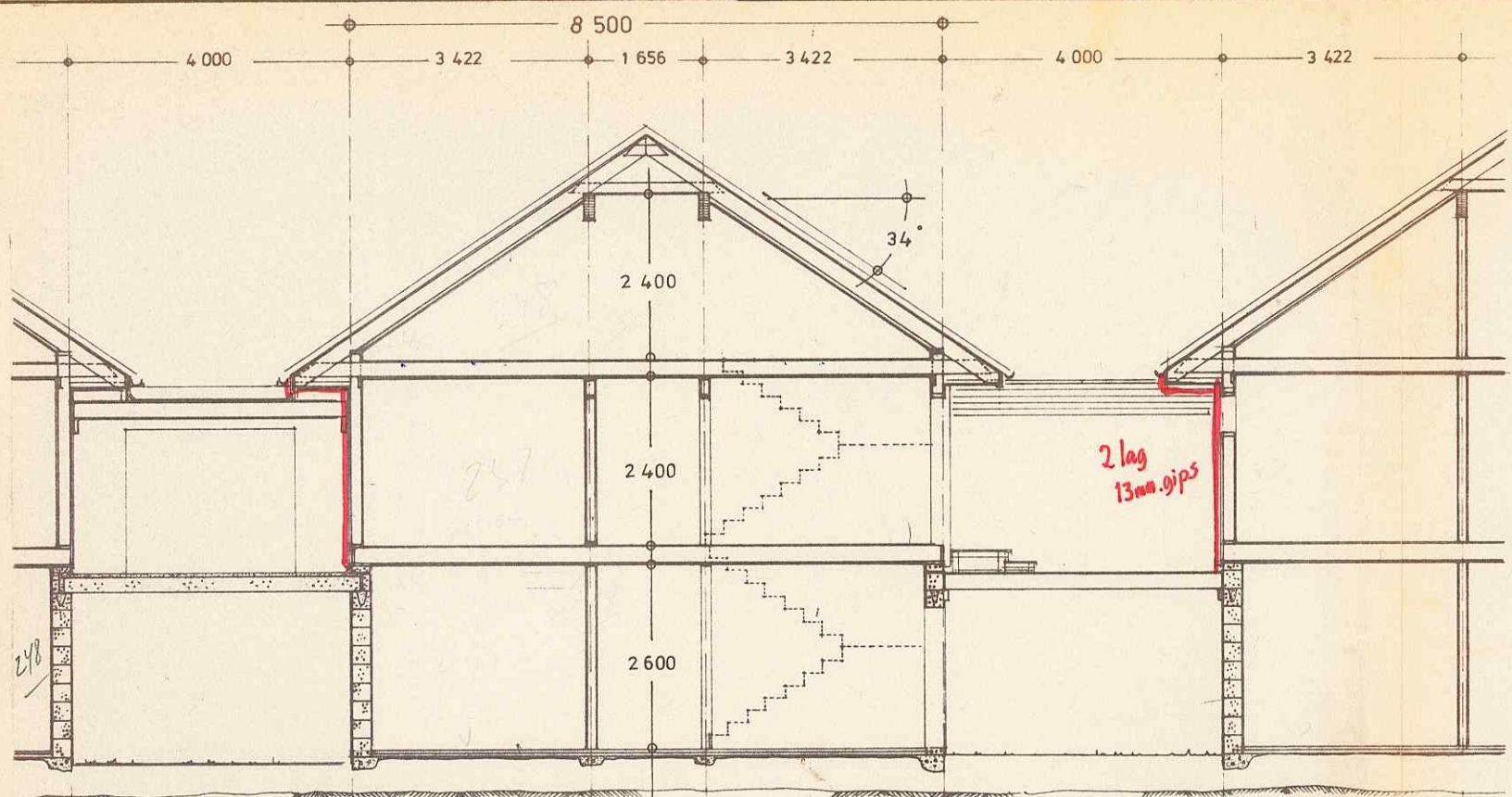


Tegnforklaring for kommuneplan

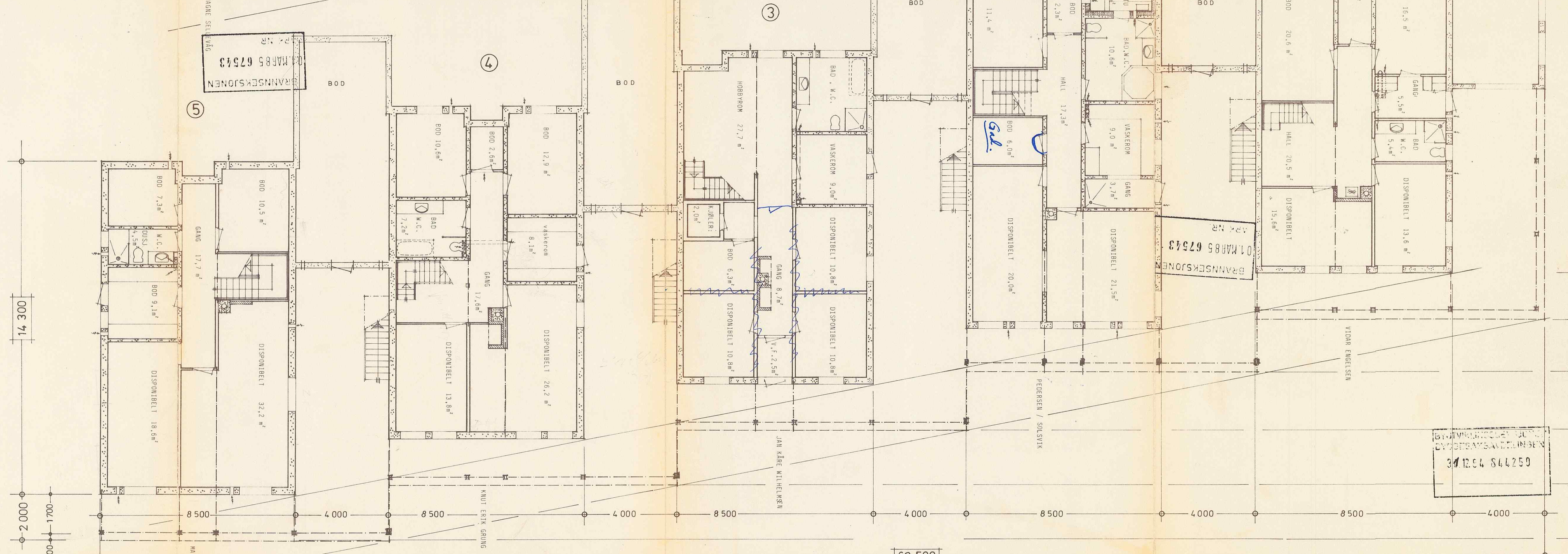
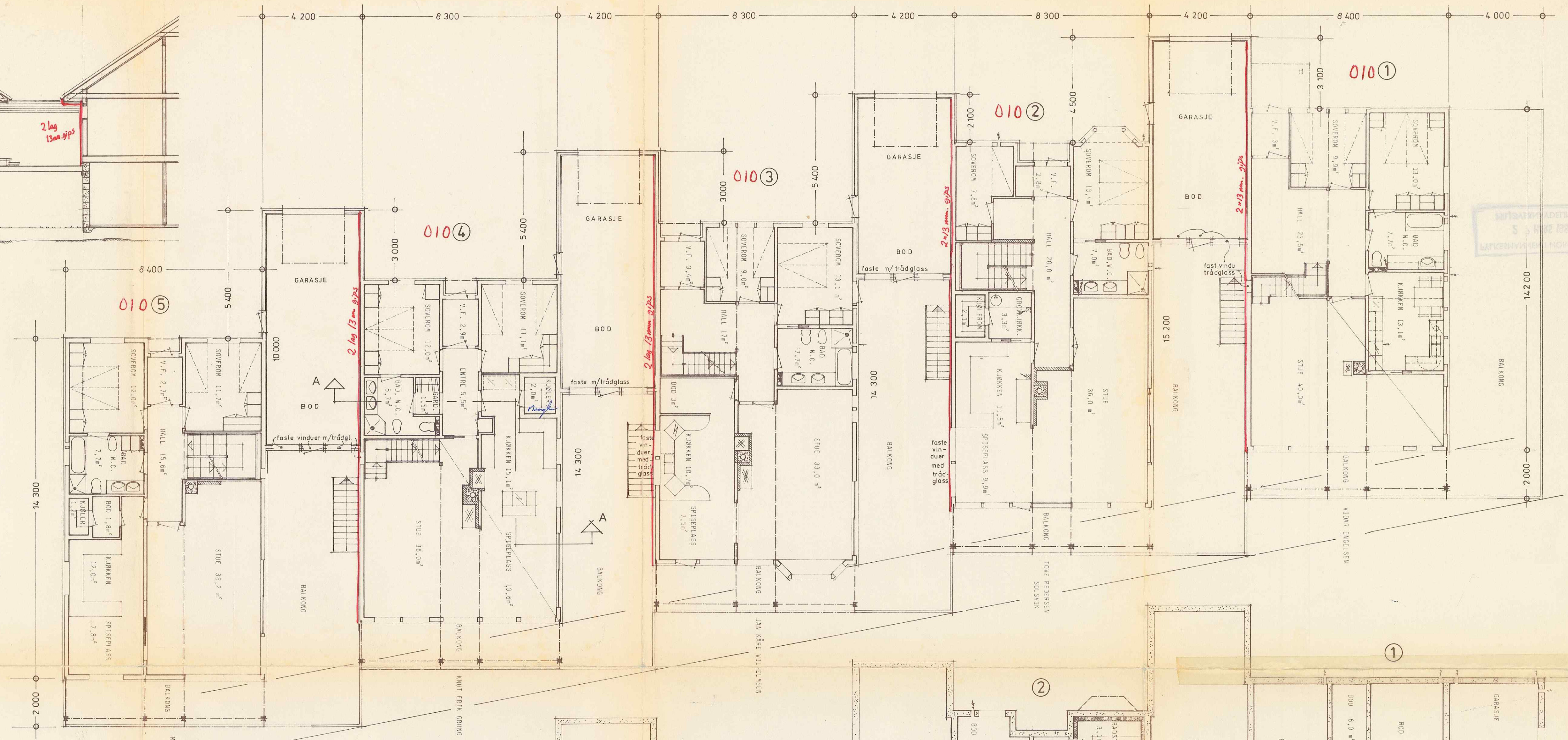
-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn landskap
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

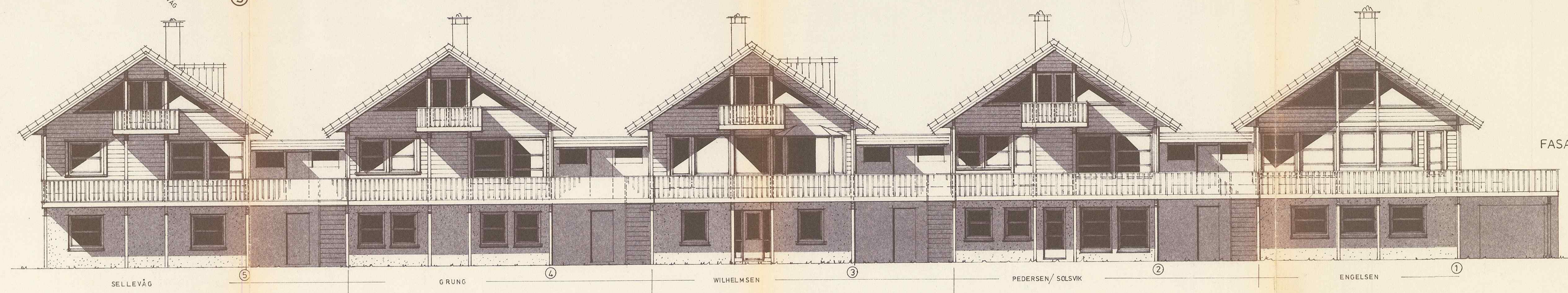
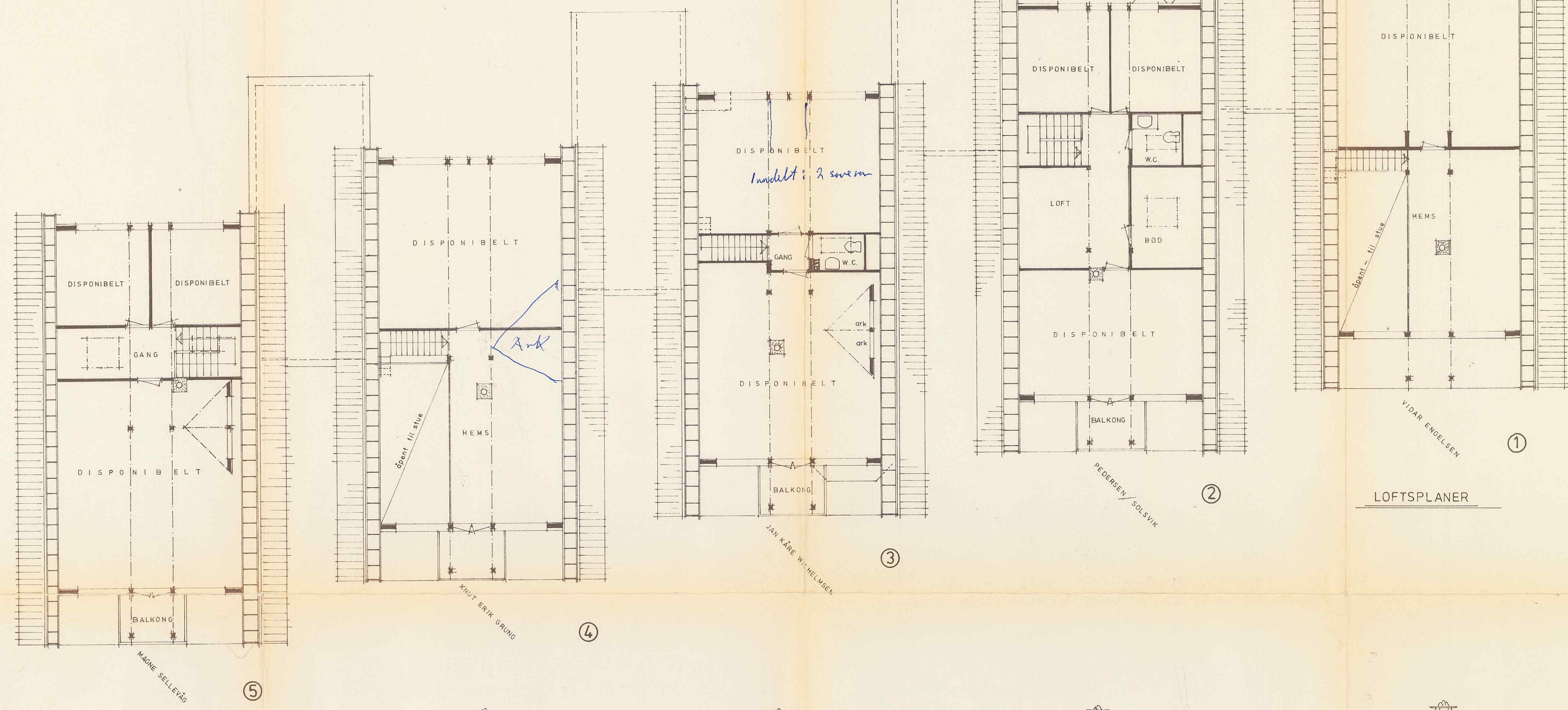
-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  LNF
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag
-  Friluftsområder



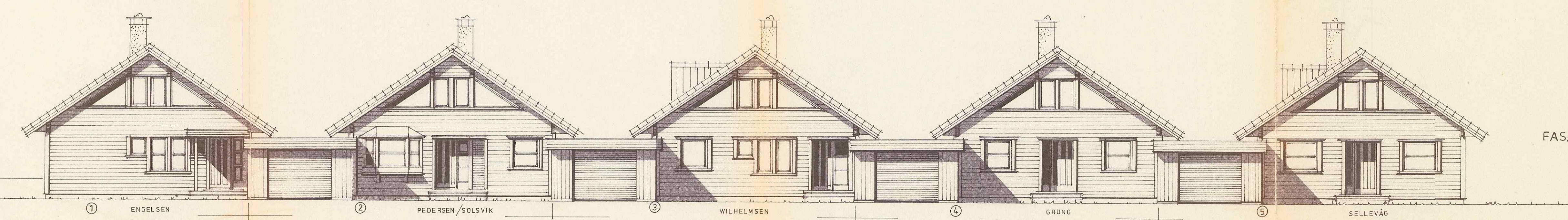
SNITT : A-A



BRANNSEKSJONEN
01.MAR85 67543
ARK NR



FASADER MOT VEST

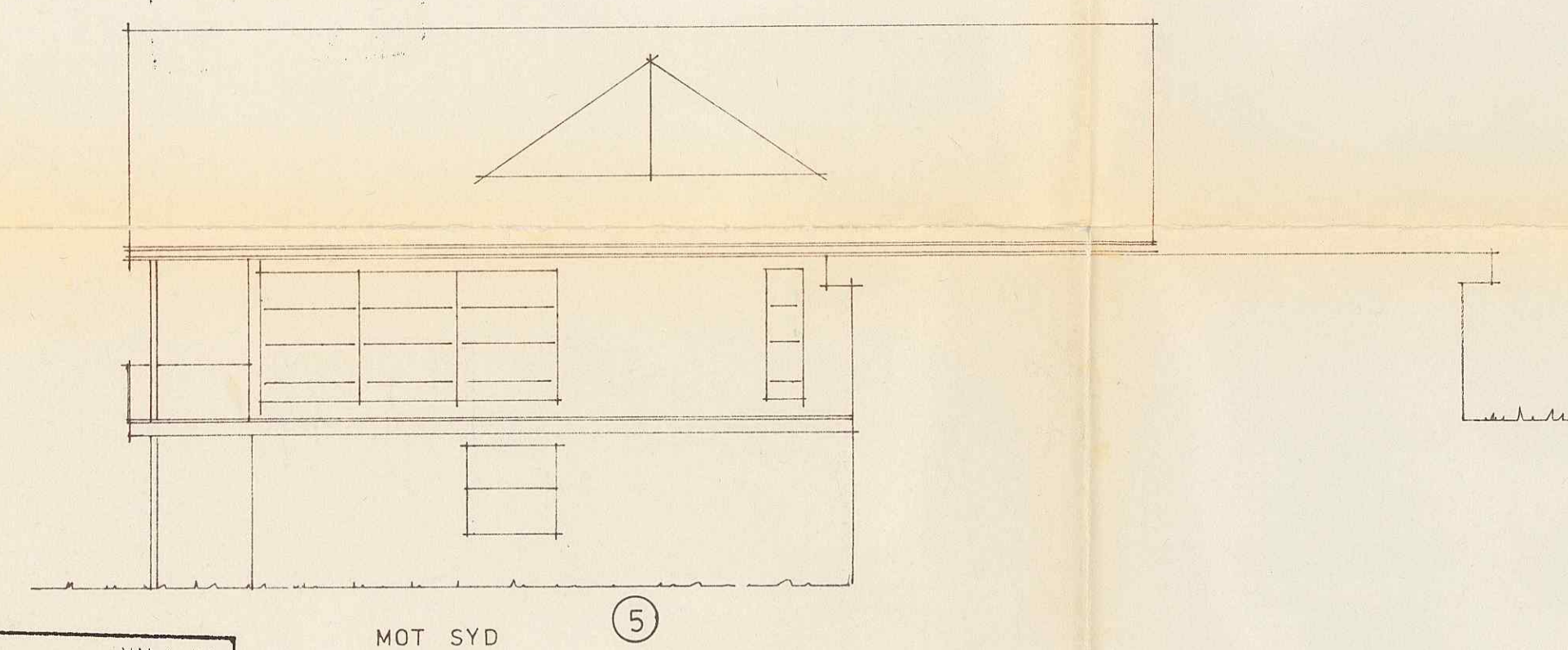
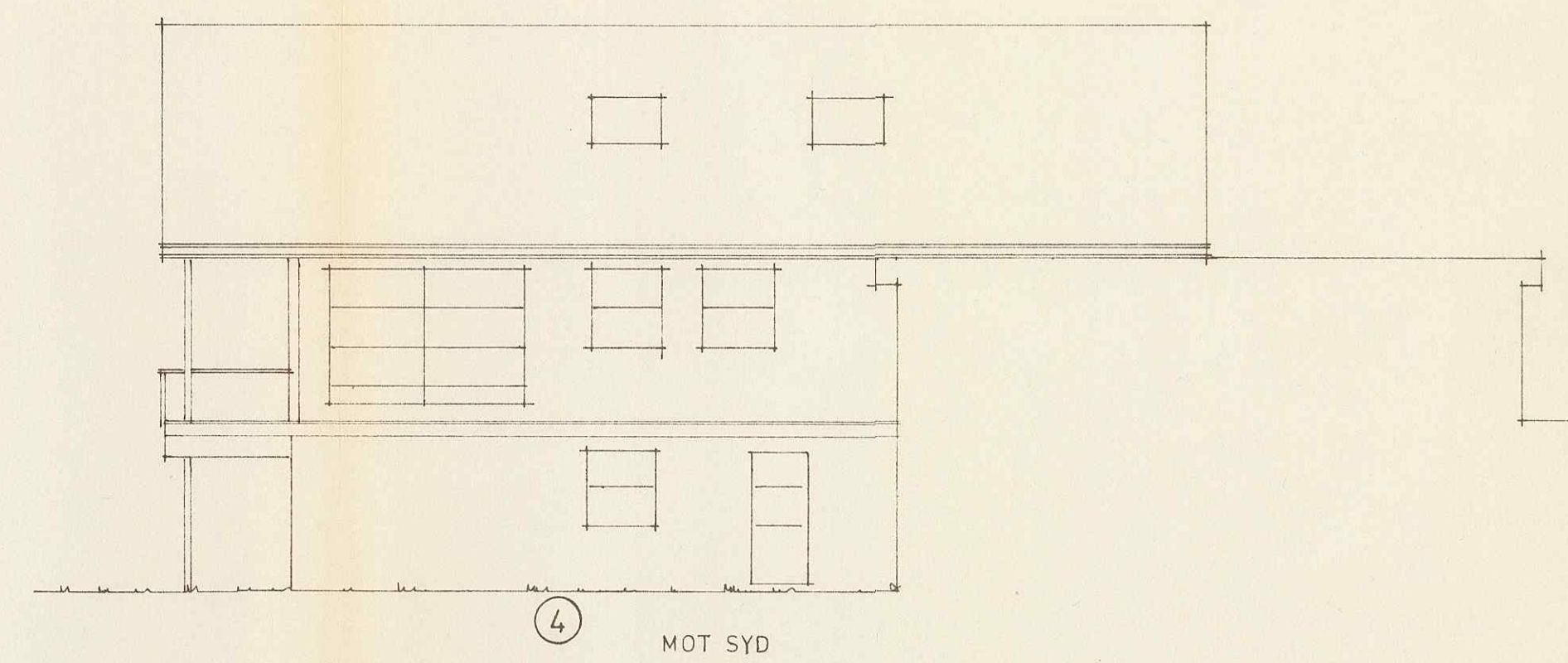
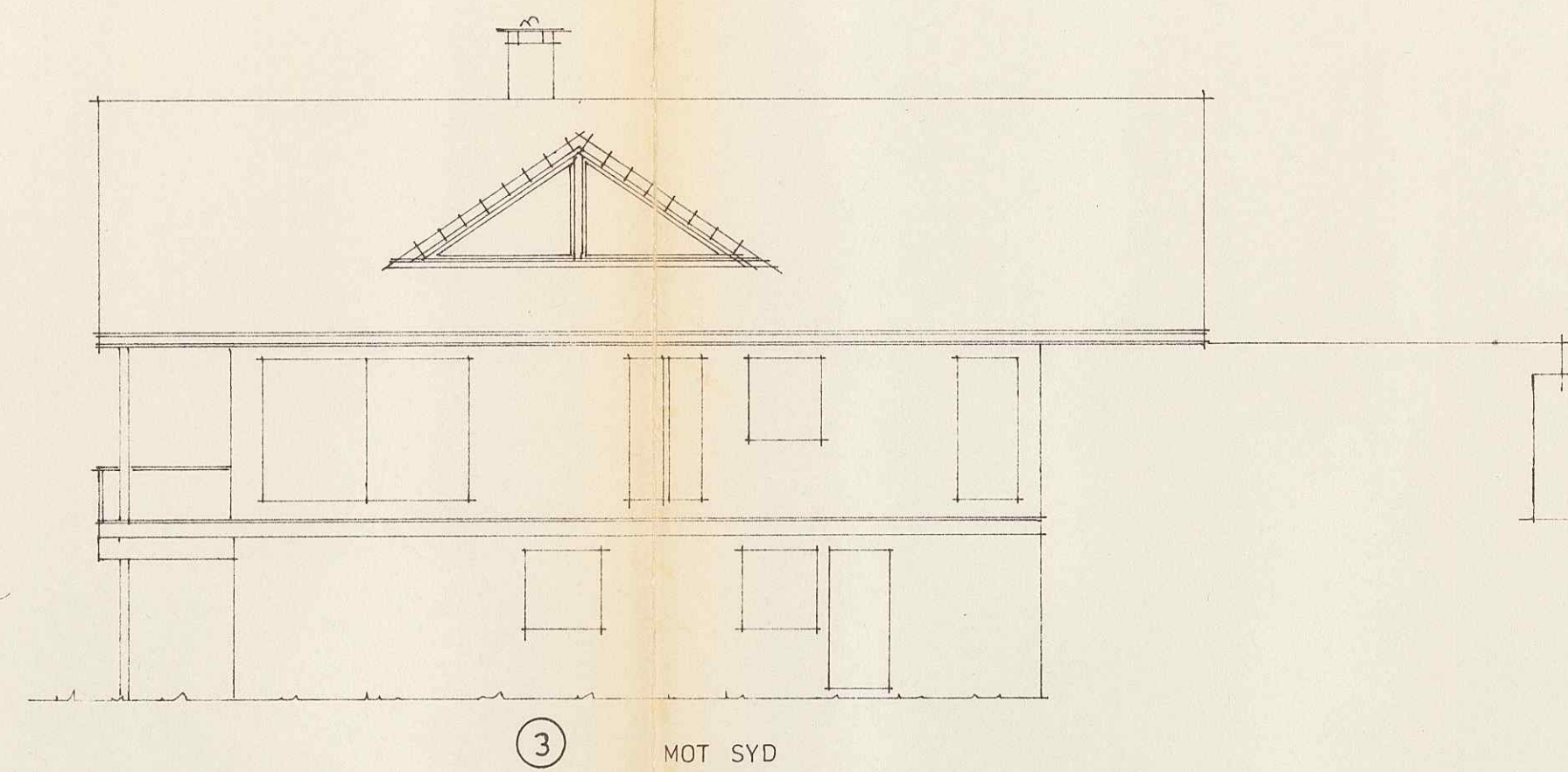
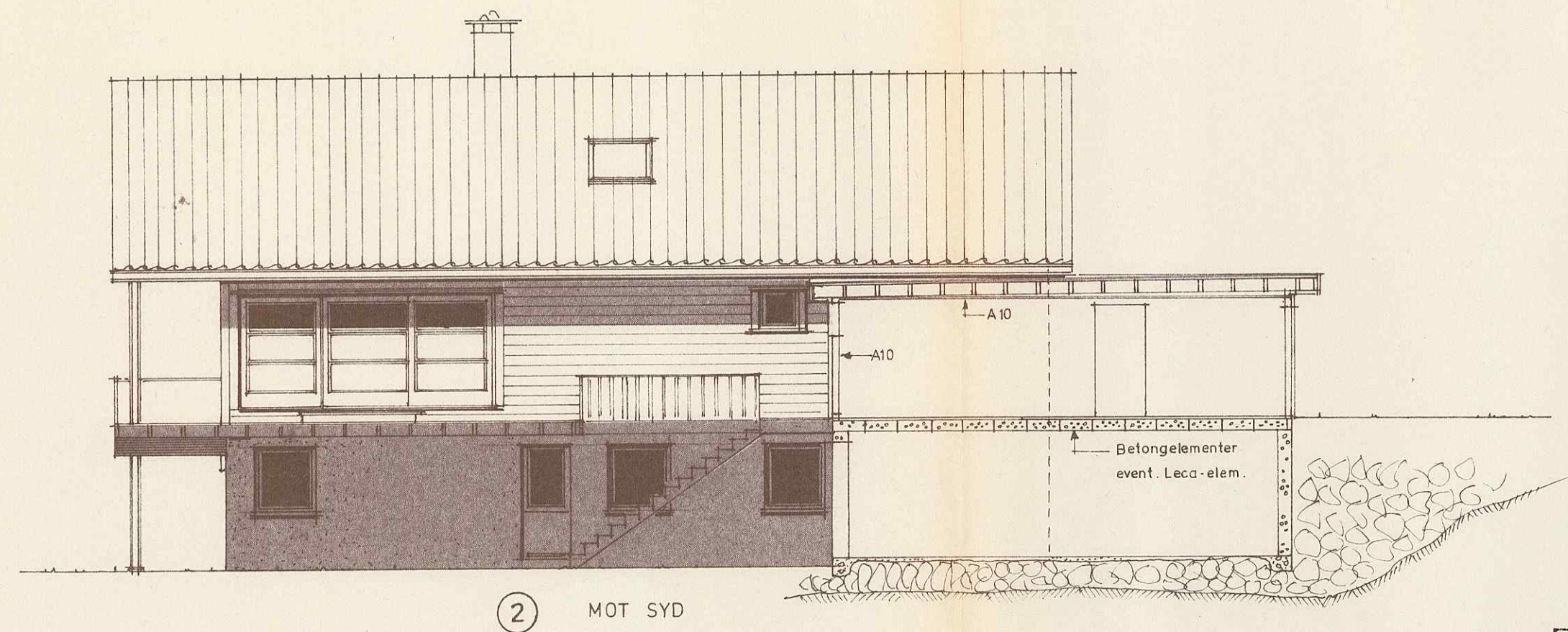
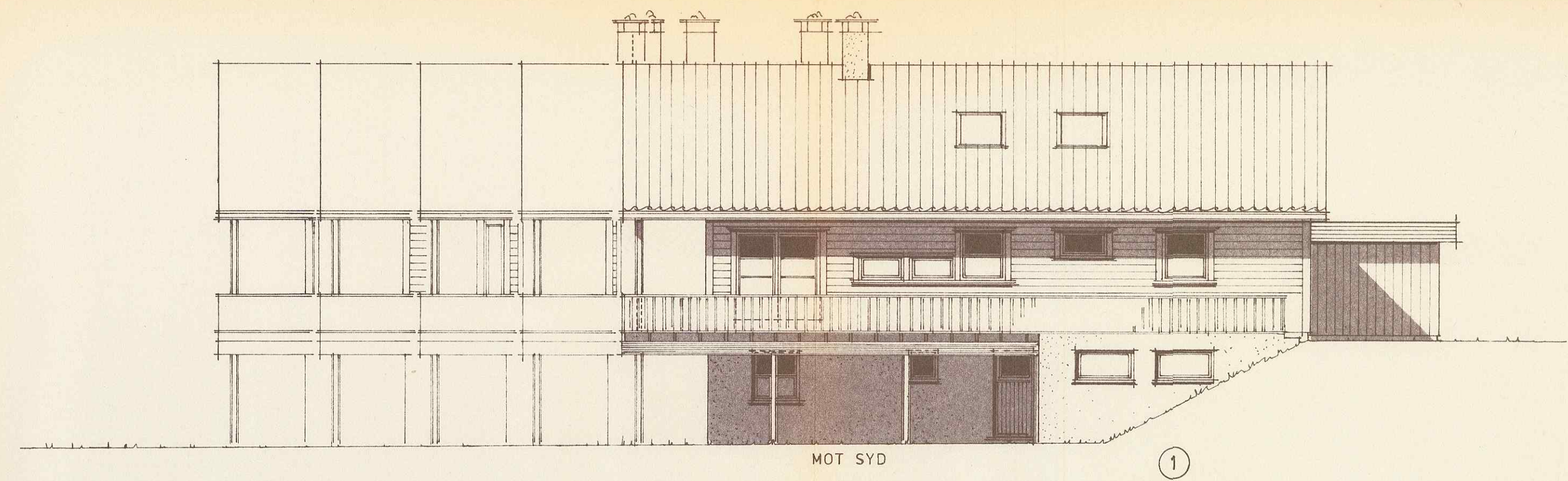
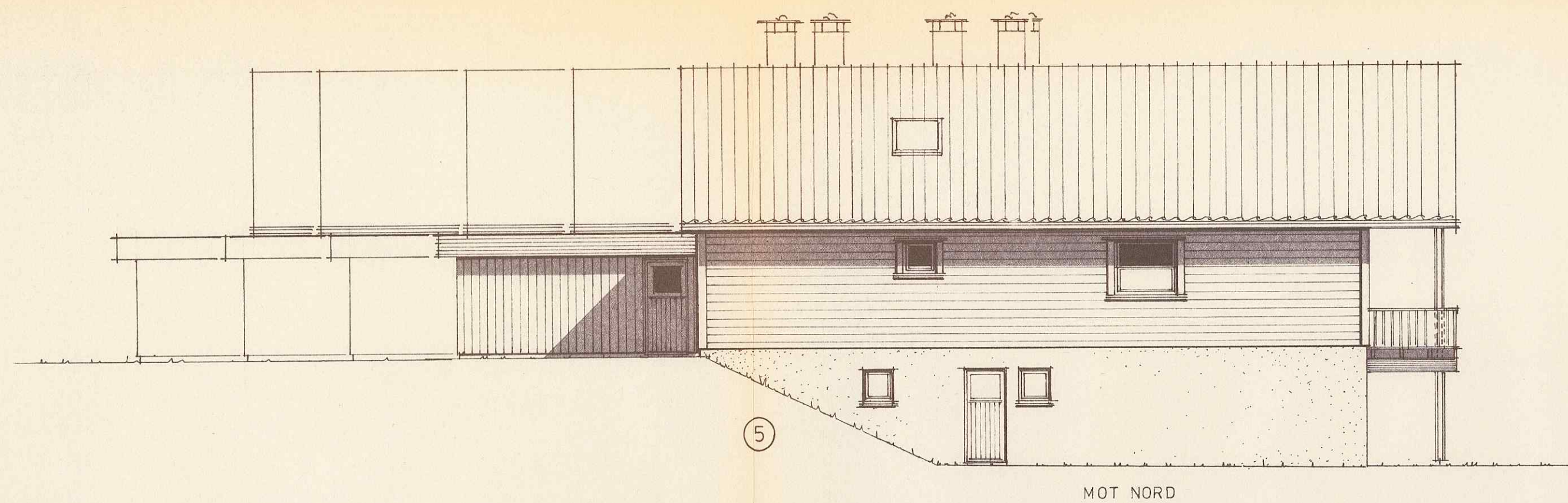


FASADER MOT ÖST

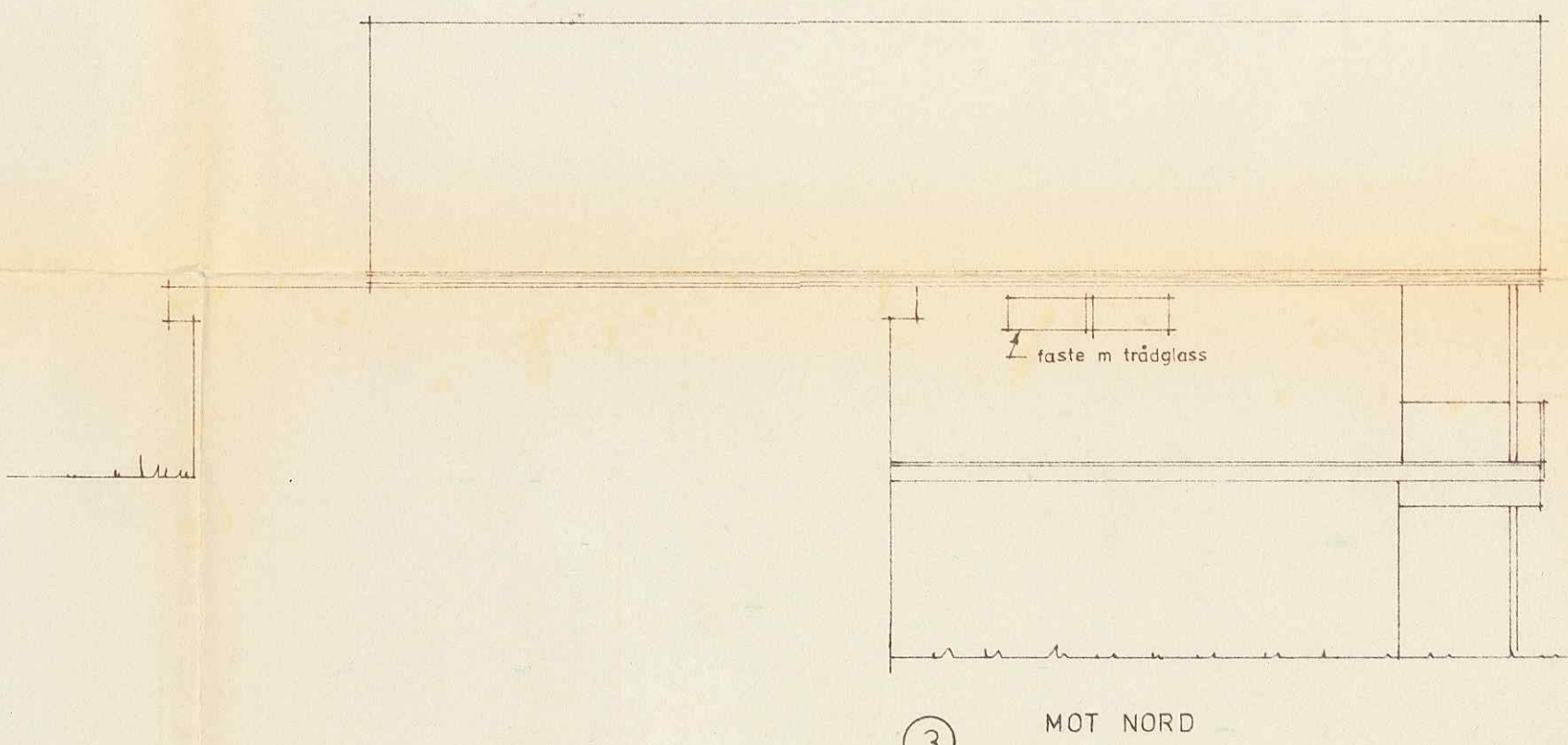
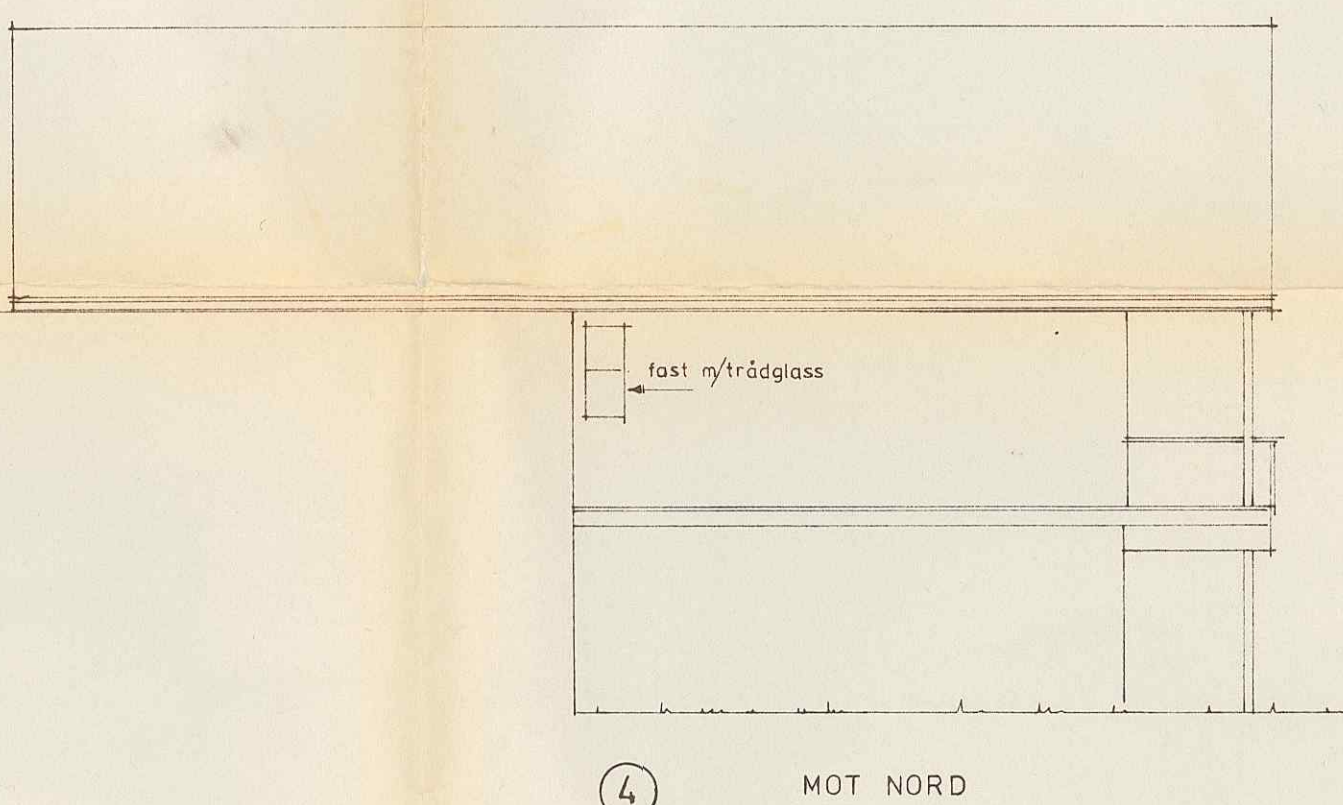
FYLKESMANNEN I HORDALAND
27 MARS 1985
MILJØVERNAVDELINGA

BRANNSEKSJONEN
01.MAR85 67543
ARK NR

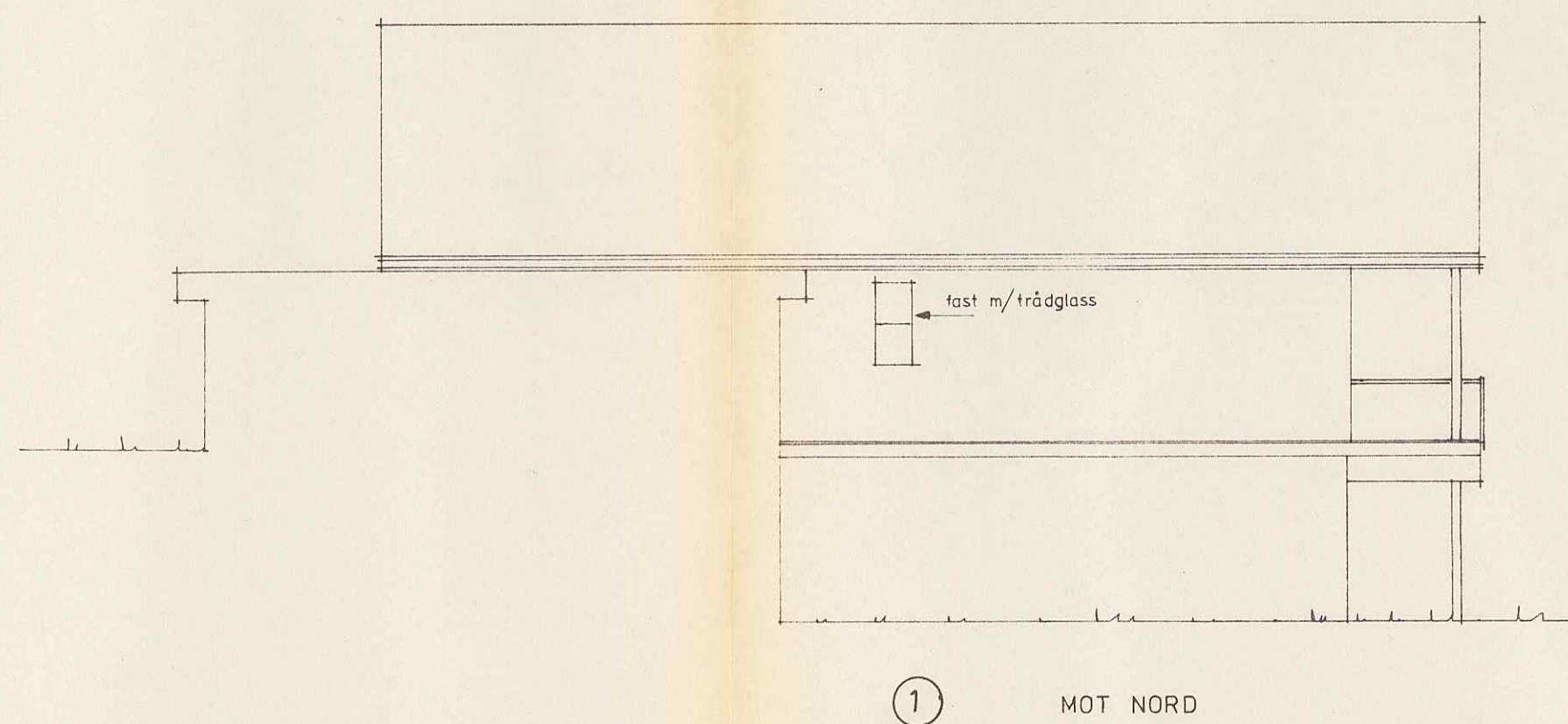
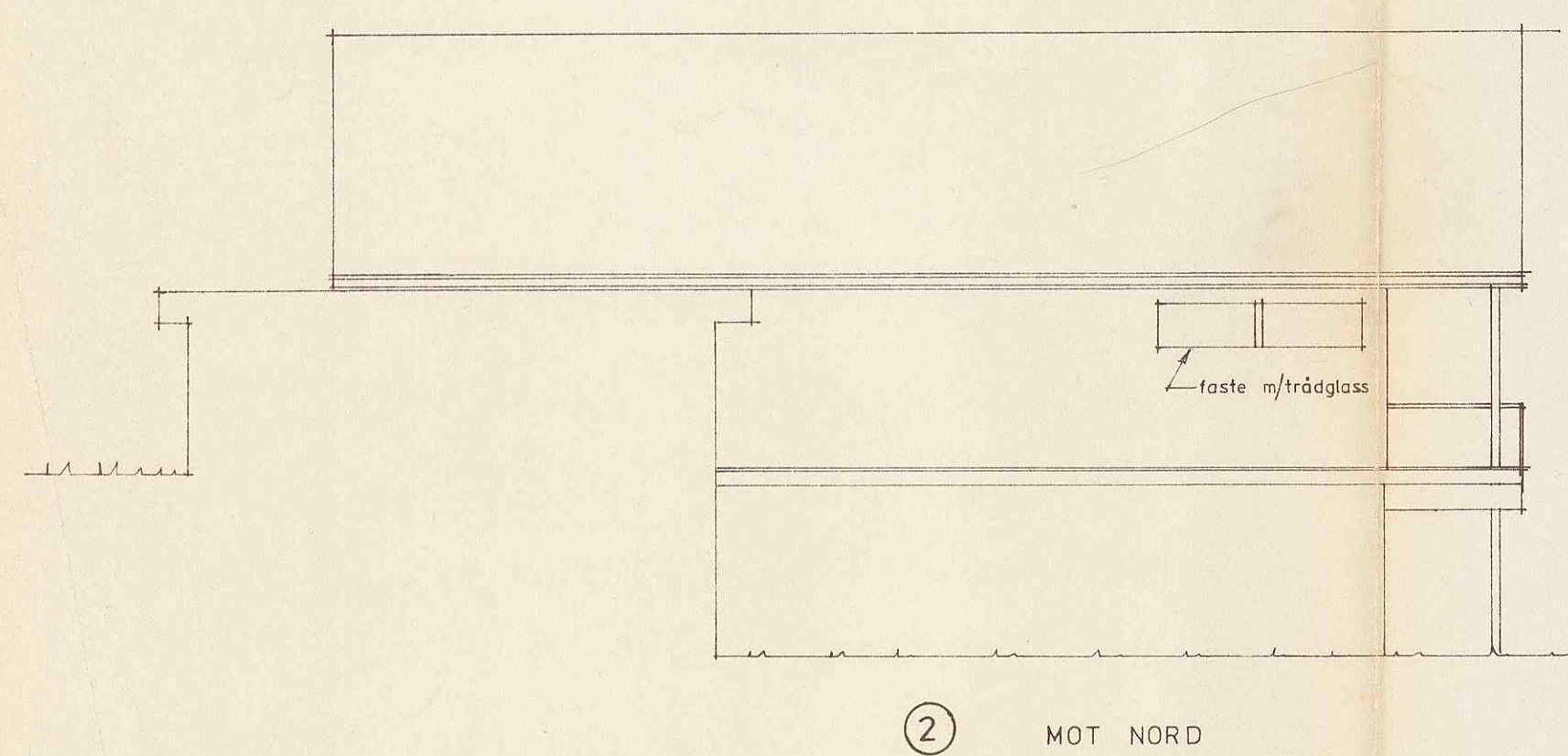
BYGGNINGSREGULERING
BYGGNINGSSEKSJONEN
30.12.84 844250



BRANNSEKSJONEN
01.MAR.85 67543
ARK. NR.



BRANNSEKSJONEN
01.MAR.85 67543
ARK. NR.



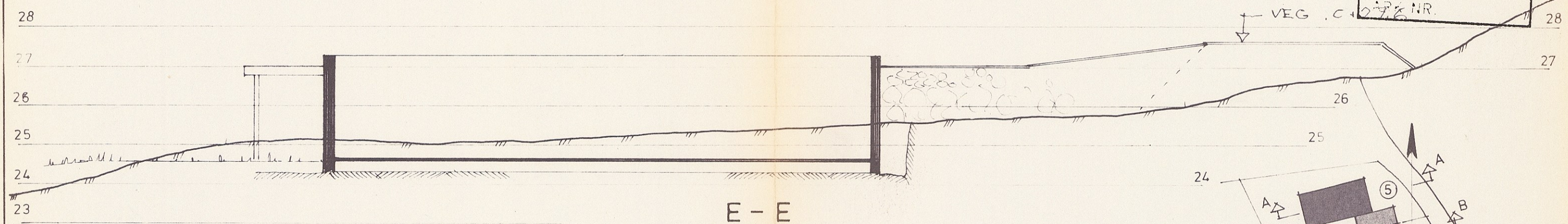
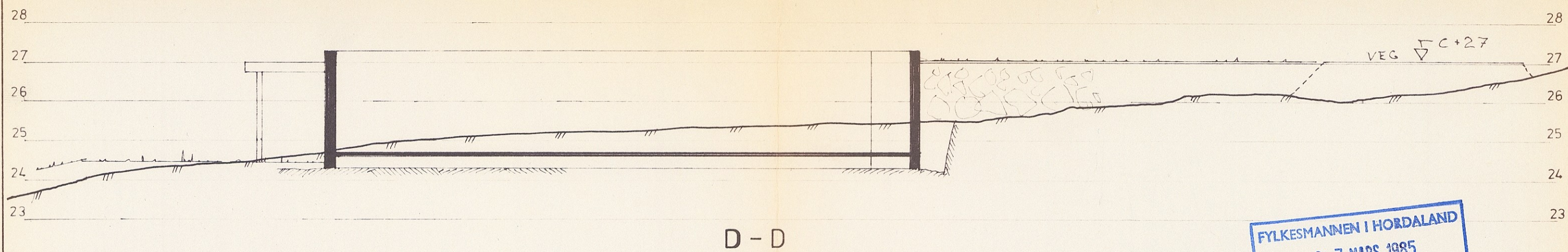
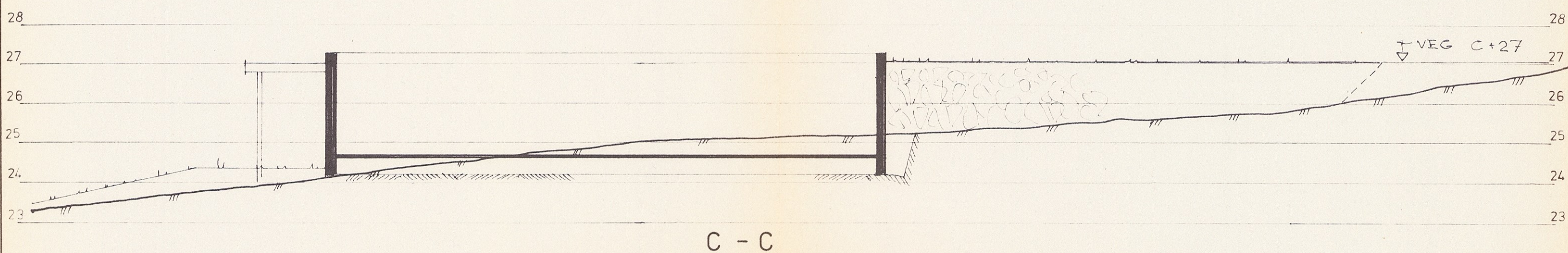
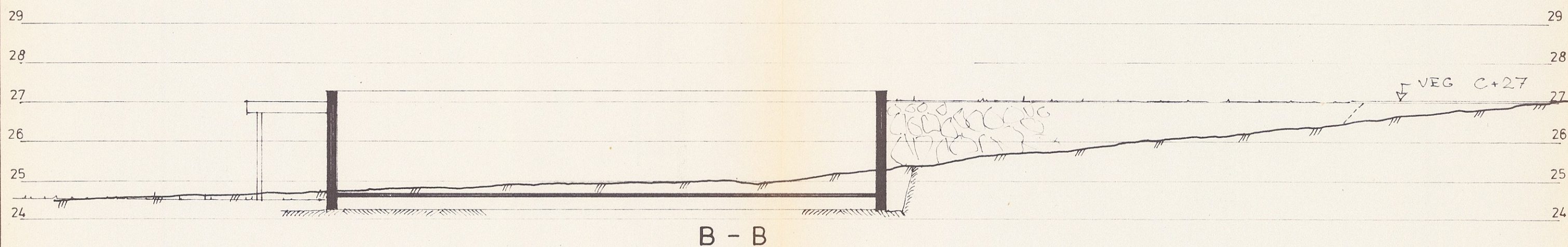
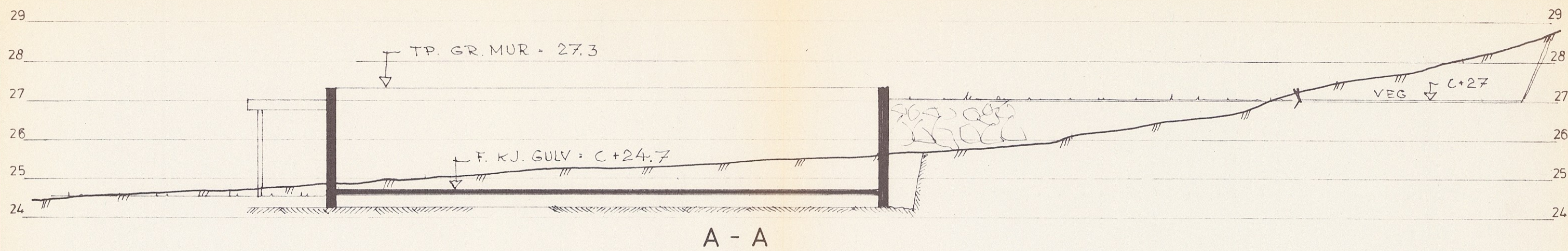
FYLKESMANNEN I HORDALAND
2 7 MARS 1985
MILJØVERNDELINGA

BYGGMÅTTILDELING
BYGGSAMFUNNET
31.12.84 S44250

STORRINGAVIKEN SELVBYGGERLAG , LAKSEVÅG: 4 - 0029 - 0156
FASADER I MÅL = 1:100

BERGEN, 31.12.1984.

03.



FYLKESMANNEN I HORDALAND
27 MARS 1985
MILJØVERNDELINGA

BRANNSEKSJONEN
01.MAR85 67543
NR.

TOPP GRUNNMUR, (alle 5 hus) = C+27,30
FERDIG KJ. GULV " " = C+24,70

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSBEDELINGEN
30.12.84 844250

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 4 JAN. 1985
S.nr.

STORRINGAVIKENS SELVBYGGERLAG
4 - 0029 - 0156
PROFILER I MÅL = 1:100

Bergen, 31.12.1984

04



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

GRUNG KNUT ERIK
KONGSMYRVEGEN 59
5070 MATHOPEN

FOTOGRAFERT
1 6 SEPT. 1988
MIKRO

Deres brev av 31.12.84

Arkiv 503.1

Snr 844250

dato 19.6.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: STORRINGAVIKEN MATHOP Eiendom: 4-0029-0540

Byggherre: GRUNG KNUT ERIK

Ansvarshavende: JACOBSEN KNUT WILLIE

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.12.84

Byggetillatelse gitt.....: 15.05.85

Arbeidet er besikket den 11.6.86 . Følgende mangler ble funnet:

Utvendige arbeider:

1. Puss av grunnmur, dør og vindusfalser.
2. Feste over søyler permanent under altan.
3. Trapp fra terrasse 1.etg. til kjeller.
4. Vegg for bod under garasje.

Innvendige arbeider:

1. Brannsikring av garasje. Garasje må ikke taes i bruk før den er godkjent.
2. Kjølerom ved kjøkken.
3. Disponibelt som på loft må underkles.
4. Alle arbeider i kjeller.
5. Brannvarsler må monteres i 1.etg. og loft ved soverom.

Forøvrig må de branntekniske krav etterkommes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 01.11.86.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør

Kopi: ansvarshavende



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

WILHELMSEN JAN KÅRE
STORRINGAVIKEN 61
5070 MATHOPEN

FOTOGRAFERT
1 6 SEPT. 1988
MIKRO

Deres brev av 31.12.84

Arkiv 503.1
Snr 844250

dato 19.6.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: STORRINGAVIKEN

Eiendom: 4-0029-0540

Byggherre: WILHELMSEN JAN KÅRE

Ansvarshavende: JACOBSEN KNUT WILLIE

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.12.84

Byggetillatelse gitt.....: 15.05.85

Arbeidet er besikket den 11.6.86 . Følgende mangler ble funnet:

Utvendige arbeier:

1. Garasje ikke oppført, og må ikke taes i bruk før den er godkjent.
2. Puss av grunnmur, dør og vindusfalser.
3. Vegg for bod under garasje.
4. Søylar under altan må festes permanent.

Innvendig arbeider:

1. Tak og vegger må kles, kjeller og loft.
2. Brannvarsler må monteres i 1.etg. og loft ved soverom.

Forøvrig må de branntekniske krav etterkommes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 01.11.86.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
1 6 SEPT. 1988
MIKRO

SOLSVIK SVEIN ARNE
KONGSMYRVEGEN 63
5070 MATHOPEN

Deres brev av 31.12.84 Arkiv 503.1 Snr 844250 dato 19.6.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: STORRINGAVIKEN MATHOP Eiendom: 4-0029-0540
Byggherre: SOLSVIK SVEIN ARNE

Ansvarshavende: JACOBSEN KNUT WILLIE
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.12.84
Byggetillatelse gitt.....: 15.05.85
Arbeidet er besikket den 09.05.86. Følgende mangler ble funnet:

Utvendige arbeider:

1. Singel på taket mangler.
2. Puss av grunnmur, innpussing av dør og vindusfalser.
3. Vegg under garasje ikke oppført.

Innvendig arbeider:

Kjeller:

1. Tak og vegger må kles.
2. Badstu ikke påbegynt.

Loft:

1. Tak og vegger må kles.
2. W.c. ikke påbegynt.

Andre arbeider:

1. Skorstein ikke pusset.
2. Rekkverk altan for lavt, 0.85 m.

Brannvarsler må monteres både i 1.etg. og loft ved soverom.

Garasje:

Tillates ikke tatt i bruk før brannkrav i byggetillatelsen er oppfylt.

Forøvrig må de branntekniske krav etterkommes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 01.11.86.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør

Kopi: ansvarshavende



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
1 6 SEPT. 1988
MIKRO

ENGELSEN VIDAR
KONGSMYRVEGEN 65
5070 MATHOPEN

Deres brev av 31.12.84 Arkiv 503.1 Snr 844250 dato 19.6.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: STORRINGAVIKEN MATHOP Eiendom: 4-0029-0540
Byggherre: ENGELSEN VIDAR

Ansvarshavende: JACOBSEN KNUT WILLIE
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.12.84
Byggetillatelse gitt.....: 15.05.85

Arbeidet er besikket den 09.05.86. Følgende mangler ble funnet:

Utvendige arbeider:

1. Sikring av terrassedør fra stue.
2. Terrasse mot syd og vest ikke montert.
3. Puss av grunnmur, dør og vindusfalser.
4. Vinduer og rekkverk, garasje.

Innvendig arbeider:

1. Puss av skorstein. Skorsstein ikke ført over tak.
2. Tak og vegger på loft og i kjeller må kles.
3. Brannvarsler må monteres i 1.etg. og loft ved soverom.

Forøvrig må de branntekniske krav etterkommes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 01.11.86.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,

Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT

1 6 SEPT. 1988

MIKRO

SELLEVÅG MAGNE
STORINGAVIKEN 67
5070 MATHOPEN

Deres brev av 31.12.84 Arkiv 503.1 Snr 844250 dato 8.9.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: STORRINGAVIKEN MATHOP Eiendom: 4-0029-0540

Byggherre: SELLEVÅG MAGNE

Ansvarshavende: SELLEVÅG MAGNE

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.12.84

Byggetillatelse gitt.....: 15.05.85

Arbeidet er besikket den 11.6.86 . Følgende mangler ble funnet:

Utvendige arbeider:

1. Nedløp føres til grunnen.
2. Puss av grunnmur og dør/vindusfalser.
3. Søyler festes permanent.
4. Vannledning må sikres mot frost og hærverk.

Innvendige arbeider:

1. Mekanisk avtrekk må gjøres ferdig
2. Puss av skorstein stue, og føres gjennom tak.
3. Loft må klargjøres.
4. Kjeller må klargjøres.
5. Bod m/kjøkken må klargjøres.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 1.5.87.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør

Storingavika 61

Nabolaget Håkonshella - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storingavika	3 min
Linje 42, 43, 49	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min
Linje F4, L4, R40	15.2 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Mathopen skole (1-7 kl.)	16 min
322 elever, 19 klasser	1.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	9 min
382 elever, 35 klasser	5.5 km
Olsvikåsen videregående skole	12 min
430 elever, 26 klasser	7.6 km
Laksevåg videregående skole	15 min
850 elever, 59 klasser	11.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

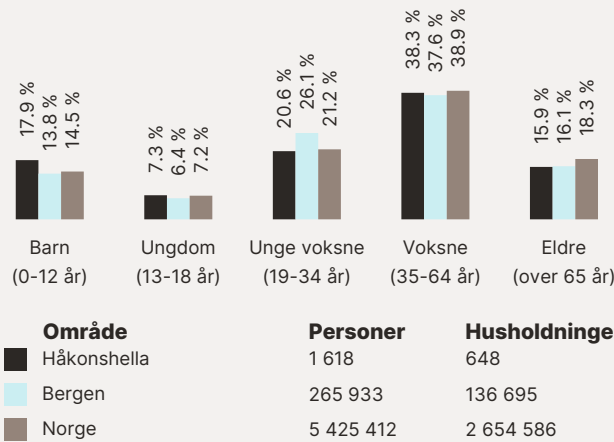


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mathopen barnehage (1-5 år)	9 min
67 barn	0.7 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år)	11 min
81 barn	0.9 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år)	10 min
77 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren	6 min
Coop Extra Mathopen	18 min
Post i butikk	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

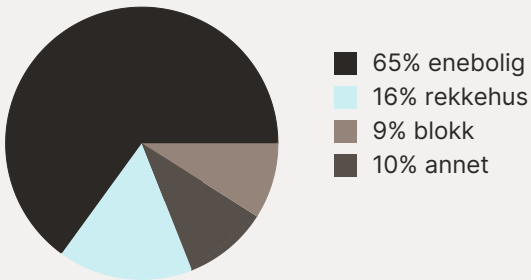


Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Mathopen balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Kongsmyren kunstgressbane	16 min	🚶
Fotball	1.3 km	
🚴 MOVA Mathopen	18 min	🚶
🚴 EVO Godvik	7 min	🚗

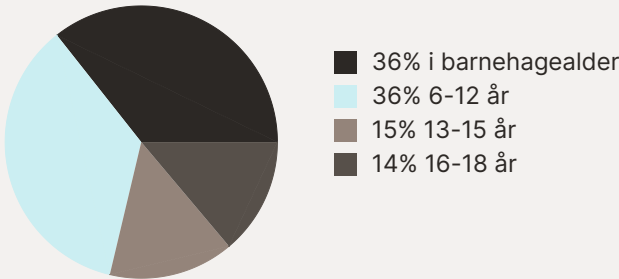
Boligmasse



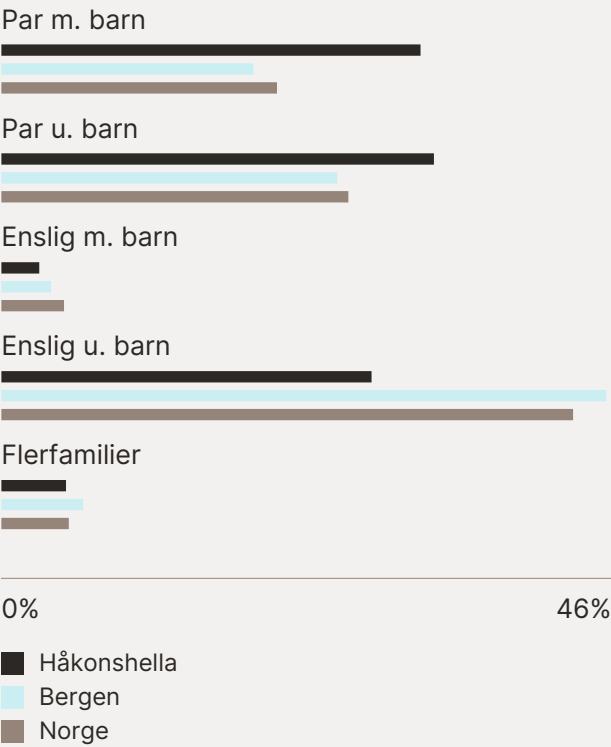
Varer/Tjenester

📍 Drotningvik Senter	8 min	🚗
📍 Drotningvik apotek	8 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

