Sjøveien 1
5114 TERTNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Hovedbygg BRA:	141 m^2
Hovedbygg BRA-i:	141 m^2
Sum alle bygg BRA:	202 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	141 m^2
Rapportdato:	3.10.2026 (Gyldig til 3.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	14	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	skader på overflater (TG 2)
Fuktsikring og drenering	fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Terrengforhold	ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- muggsopp/soppvekst på fasaden (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - mindre riss/sprekker i funge (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - manglende beslag/vannbord (TG 2) - avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	stedvis værslitte overflater med oppsprukket terrassebord (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet (TG 2) - fuktpåvirkning i konstruksjonen med ukjent årsak (TG 2)
Taktekking	- slitt overflate på takstein (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	kort avstand til brennbart materiale (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2) - naturlig avtrekk vurderes som utilstrekkelig løsning som ventilasjon/avtrekk (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	rom mangler avtrekk (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Deler av terrasse mangler rekkverk.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.9.2026

Rapportdato
3.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Amalie Nord Hagen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Snorre Nilsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sjøveien 1, 5114 Tertnes**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**186**	Bruksnr:	**1072**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i mur og trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning og naturstein.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og i garderoberom, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, noe spiler, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2026:
- Ny mur og port i enkel garasje.
- Kjøkken oppgradert.
- Ny varmtvannsbereder.
- Vannrør til kjøkken oppgradert.
- Overflater kjøkken oppgradert, samt romløsning endret.

2025/2026:
- Del av terrasse fra stue er oppgradert.

2022:

- Bad oppgradert.
- Vannrør til bad oppgradert.
- Store deler av overflatene i boligen oppgradert innvendig.
- Vannrør oppgradert til rør i rør (deler av rør skiftet i 2026).
2009:
- Dobbelgarasje ny ifølge tidligere eier.
2007/2008:
- Ny taktekking på enkel garasje.
2006:
- Hele huset ble etterisolert (for utenom vegg med 3 stuevinduer og murvegg med peis) og skiftet kledning og
- Flesteparten av vinduene skiftet, samt glassene i de tre store stuevinduene er også byttet. Dette på info fra tidligere eier.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Varmepumpe i stue og tv-stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad, gang, deler av kjøkken, deler av tv-stue, deler av soverom 1 og bod/garderoberom.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad og garderoberom.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje.
Lader til elbil i dobbel garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1978 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	141	141	0	0	0
Dobbelgarasje	44	0	44	0	0
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**202**	**141**	**61**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**141**	**141** Entre (10,4m2). Gang (5,7m2). Toalettrom (1,1m2). Stue/kjøkken (52,4m2). Gang/garderobe (5,3m2). Soverom 1 (9,7m2). Bad (6,8m2). Gang (3,1m2). Soverom 2 (8,3m2). Soverom 3 (9,4m2). Tv-stue (13,6m2). Bod/garderoberom (7,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,4m.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**141**	**141**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Dobbelgarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Dobbelgarasje	**44**	**0**	**44** Dobbelgarasje (44,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**0**	**44**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**17**	**0**	**17** Garasje (17,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Deler av terrasse mangler rekkverk.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**

Registrerte avvik

- Skader på overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen er fundamentert på ringmur fra byggeåret 1978.

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet terrasse rundt boligen.
På de synlige delene registreres det stedvis mindre riss og noe slitasje på overflaten.
Grunnmuren vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder og registrerte overflateskader.
Mindre riss og slitasje er normalt for byggeår, men bør følges med på, og utvikling bør utbedres for å unngå videre nedbrytning.

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Annet**

Grunnmur uten rom under terreng.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med grunnmur uten rom under terreng. Det er ikke registrert opplysninger om at fuktsikring eller drenering er oppgradert etter byggeåret.

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon.
Tilstandsgrad TG 2 er satt på bakgrunn av alder.
Ved redusert funksjon kan det over tid oppstå økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt eventuell fuktrelatert skadeutvikling. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Terrengforhold

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Store deler av boligen er omsluttet av terrasse, og terrengforholdene kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Der terrenget i området ved utgang fra garderoberom/bod, ble det registrert at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra boligen, med fare for vannansamling mot grunnmur. Utilstrekkelig terrengfall kan føre til at vann trenger inn mot og under konstruksjonen, med økt risiko for fukt i grunnmur og kjeller/krypkjeller.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen for å lede overflatevann vekk fra fundamentene.

6.5 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning, Annet**
Naturstein	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2006**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent, opplyst fra tidligere eier.**

Beskrivelse

Hele huset ble etterisolert (for utenom vegg med 3 stuevinduer og murvegg med peis) og skiftet kledning.

Registrerte avvik

- Muggsopp/soppvekst på fasaden
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Mindre riss/sprekker i funge

Oppsummering **TG-2**

Boligen har liggende trekledning kombinert med naturstein.
Hele huset ble etterisolert (for utenom vegg med 3 stuevinduer og murvegg med peis) og skiftet kledning.

Det er registrert muggsopp/soppvekst på fasaden, slitasje i overflatebehandlingen og mindre riss/sprekker, noe som samlet gir tilstandsgrad 2.
Bordkledningen er avsluttet for nær bakken, med fare for nedfukting og skader over tid dersom forholdet ikke utbedres. Deler av nedre kledning kunne ikke kontrolleres på grunn av terrasse, og overgangen mellom mur og trekledning hadde begrenset tilkomst; ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.
Musetetting fremstår i orden der den kan kontrolleres.
Ytterveggen er ikke fullstendig kontrollert, da dette ville krevd destruktive åpninger som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Utbedring av ovennevnt forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2006-2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Ytterdør i trevirke.
Vindu og balkongdør med isolerglass i trekarmer og noen vindu med plastkarm.
Skyvedør med aluminiumskarm.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Manglende beslag/vannbord
- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord

Oppsummering TG-2

Boligen har vindu og balkongdør med isolerglass i trekarmer, enkelte vindu med plastkarm, samt skyvedør med aluminiumskarm og ytterdør i trevirke, delvis med glassfelt.
Vinduer og dører er av varierende alder; enkelte er skiftet i perioden 2006–2023, mens et par vindu er fra byggeår. Glass skiftet i stuevindu i 2006.

Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon, samt manglende beslag/vannbord og andre avvik ved detaljer. Isolerglassruter av denne alderen kan punktere og miste isolerende effekt, og manglende beslag/vannbord gir økt risiko for fukt- og råteskader i karm og tilstøtende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres.
Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2, og det anbefales vedlikehold og utbedring av påviste avvik.
Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av eldre vinduer i tiden som kommer,

6.7 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025/2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 130m2.
Rekkverk med spiler og dekket bekledd med terrassbord i trevirke.

Del av terrasse med utgang fra skyvedør i stue oppgradert.

Registrerte avvik

- Stedvis værslitte overflater med oppsprukket terrassebord

Oppsummering **TG-2**

Terrasse med utgang fra stue på ca. 130 m², med rekkverk med spiler og dekke bekledd med terrassebord i trevirke.

Det registreres stedvis værslitte overflater med oppsprukket terrassebord.
Deler av dekket kunne ikke kontrolleres fordi det er lagt kunstgress over terrassebordene, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på de tildekkede partiene.
Terrassebord i trevirke har begrenset levetid, og værslitte og oppsprukne bord vil forverres over tid dersom de ikke vedlikeholdes eller skiftes.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet
- Fuktpåvirkning i konstruksjonen med ukjent årsak

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen består av kaldt, uinnredet loft fra byggeåret 1978, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter oppføring. Kontrollen var stedvis begrenset på grunn av lagrede gjenstander og lav takhøyde.

Det ble registrert tegn til kondens på overflater i konstruksjonen, samt eldre fuktmerker, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Dampsperren fremstår ikke tilstrekkelig utført rundt gjennomføringer, og årsaken til fuktpåvirkningen er ukjent.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Dersom forholdene ikke følges opp, kan vedvarende fukt- og kondenspåvirkning over tid gi risiko for råte- og muggskader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser anbefales.

6.9 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Slitt overflate på takstein
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og er inspisert fra bakken, da ferdsel på taket ikke ble utført av sikkerhetsmessige hensyn.

Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner fra bakken og tilgjengelige adkomstpunkter. Det registreres slitt overflate på taksteinen samt mosegrodd tekking som følge av manglende renhold.
Tekkingen har videre nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2, og det må påregnes behov for renhold, vedlikehold og på sikt utskifting for å opprettholde tekkingens funksjon og unngå fuktinntrengning.
Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er kontrollert visuelt fra bakkenivå.

Det tas forbehold om at skorsteinen ikke er inspisert på nært hold, slik at eventuelle avvik i murverk, beslag eller topp ikke kan utelukkes. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Kort avstand til brennbart materiale

Oppsummering	TG-2

Det registreres kort avstand fra feieluke til brennbart materiale, noe som utløser tilstandsgrad 2.

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år.
Kort avstand til brennbart materiale innebærer en økt brannrisiko dersom forholdet ikke utbedres.
Det anbefales at lokalt feie- og tilsynsvesen kontaktes for nærmere vurdering av pipe og ildsted.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	Montert med faglært og egeninnsats.

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter, noen fronter med spiler og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Kvik med profilerte fronter, enkelte med spiler, og benkeplate i laminat med underlimt vask. Innredningen er montert i egeninnsats i 2026 og omfatter integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innredningen fremstår i normalt god stand uten registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse

Platetopp med vifte installert i 2026.

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri
- Naturlig avtrekk vurderes som utilstrekkelig løsning som ventilasjon/avtrekk

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) som kullfiltervifte, installert sammen med platetopp i 2026.
Løsningen filtrerer luften, men har ikke avtrekk til det fri og fjerner derfor ikke fukt og matos i tilstrekkelig grad. Dette vurderes som en utilstrekkelig løsning for ventilasjon og forsert avtrekk på kjøkken.
Manglende avtrekk til det fri kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere luftkvalitet i rommet.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

6.13 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022
Hvem har utført arbeidet?	ÅSANE TEKNISKE GRUPPE RØR AS

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast.

Deler av avløpssystemet er skiftet ut i 2022, mens øvrige deler fremstår som eldre og antas å stamme fra byggeåret.
De eldre delene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og derfor ikke kan vurderes nærmere, og at avløpsrør under bakken og ut til offentlig nett ikke er vurdert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Med bakgrunn i alder må det påregnes utskifting av de eldre delene på sikt.

6.14 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Stoppekran er plassert ved fordelerskap.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022 og 2026**
Hvem har utført arbeidet?	**ÅSANE TEKNISKE GRUPPE RØR AS**

Beskrivelse

Vannrør skiftet til rør i rør i 2022 og 2026.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast, og hovedstoppekran er lokalisert ved fordelerskap.

Rørarbeider er utført av Åsane Tekniske Gruppe Rør AS i 2022 og 2026. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og av naturlige årsaker uoversiktlig å vurdere. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.15 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i ved tv-stue inneholder:
- Hovedsikring.
- 16 kurser.
- Overspenningsvern.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremvist samsvarserklæring datert 2022 fra Fana Elektro AS.
Gjelder:
Økning av inntak og hovedsikring samt melding til BKK
Ny dobbelisolert målersløyfe og re-tilkobling av 3 fase måler
Fremlegg og installasjon av El-billader i garasjen på egen kurs 3x32A, 30mA.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 2026 fra GK Elektro AS.
Gjelder følgende arbeid:

Oppgradering av kursfortegnelse i underfordeling bolig.
Montering av komfyrvakt (Sensor) i tak da denne ble demontert tidligere.
Montering av 1 stk trådløs Plejd dimmer (Elko) i gang mot tv-stue. Styrer downlights i tak gang.

Elsjekk - Inspeksjon av el arbeid i stue utført av ukjent.
NB - Dette er bare en sjekk/kontroll. GK står derfor ikke ansvarlig for installasjon eller garanti. Se under for status:

Sjekk av 3 stk downlights i stue. Kobling ser ok ut.
Sjekk av 3 stk Namron tube downlights i stue/ved tv sone.
Downlights var montert i isolasjon som ikke var godkjent.
Tiltak - Det ble montert spottekasse etter beste evne. Tilkomst fra loft. Det kan derfor anses som ok.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 2026 fra GK Elektro AS.
Gjelder følgende arbeid:

Kjøkken
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk vegglamper (Kunde kjøpt lampe selv. Montering av Plejd puck i koblingsboks
plassert under sokkel ved platetopp.
- Fremlegg og tilkobling av Elko innfelt stikkontakt for ovn.
- Fremlegg og tilkobling av Elko innfelt stikkontakt for kjøleskap.
- Fremlegg og tilkobling av Elko innfelt stikkontakt for Micro.
- Fremlegg og tilkobling av komfyrvakt sense 2 hvit.
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk påvegg Elko stikkontakt for Oppvaskemaskin.
- Fremlegg og tilkobling av strøm til ledstripe glasskap (ledstripe levert av Kvik kjøkken)
- Fremlegg og tilkobling av strøm til lys/mini spott i nisje (levert av Kvik kjøkken).
- Fremlegg og tilkobling av 3 stk svarte Elko pluss stikkontakter plassert over benk.
- Tilkobling av Plejd svart termostat i gang på eksisterende kabler. GK fraskriver seg ansvar på selve varmekabler da ny vegg er etablert over eksisterende varmekabler.

Hovedstue
- Fremlegg og tilkobling av nedhengt taklampe over spisebord. (Lampe kjøpt av kunde)

Gang
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk Elko rehab stikkontakt plassert langs gulv. Farge hvit vegg mot kjøkken.
- Montering av 3 stk downlights i spottekasse (Downligts er fra tidligere og kjøpt av kunde).
Tilkobling av Plejd
puck for styring av downligts. Puck plassert i takboks på loft.
- Tilkobling av Plejd puck for styring av vegglampe (lampe kjøpt av kunde).

Tv-Stue
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk innfelt Elko rehab stikkontakt langs gulv.
- Fremlegg og tilkobling av 3 stk (6 uttak) Elko rehab i ramme for tv.
- Montering av 2 stk IKEA taklampe på eksisterende takpunkter. (Lampe kjøpt av kunde).
- Montering av bryterpanel ved dør til bod/vaskerom (Bryterpanel består av Plejd termostat + 1 stk Plejd dimmer)
- Direkte tilkobling av VVB plassert ved el underfordeling. Koblingsboks type Elko ip 44.

Vaskerom
- Nedlegging av varmekabel (TYPE ØS 18w pr m) se eget vedlegg.
- Fremlegg og tilkobling av Plejd termostat + montering av 1 stk trådløs dimmer Plejd montert i 2 hullsramme ved dør.
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk taklampe (kjøpt av kunde)
- Fremlegg til 1 stk Elko rehab stikk langs gulv(under bryterpanel)
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk enkle Sg stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.
- Fremlegg og tilkobling av pax vifte med fuktsensor.

Sikringskap
- Tilkobling av 2 stk 10A jordfeilautomater Chint
- Tilkobling av 3 stk 15A jordfeilautomater Chint
- Tilkobling av kurs for platetopp på eksisterende 20A kurs.

Utvendig
- Fremlegg av ny kurs til utvendig stikkontakt på fremside hus(vegg mot tv-stue) koblet på eksisterende kurs.
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder blant annet bad, eldre varmekabler og del av anlegget som er eldre.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder blant annet bad, eldre varmekabler og eldre del av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert ved tv-stuen og har jordfeilautomater.

Det foreligger samsvarserklæring datert 2026 fra GK Elektro AS for omfattende arbeider utført på kjøkken, vaskerom, stue, gang og deler av det øvrige anlegget.

Det mangler imidlertid samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget, blant annet bad, eldre varmekabler og den eldre delen av installasjonen.
Eksisterende kursfortegnelse er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på de eldre delene av anlegget, og det anbefales en utvidet el-kontroll av autorisert installatør for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.16 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**134 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Hvem har utført arbeidet?	**opplyst utført av rørlegger.**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 134 liter. Det er opplyst at berederen er skiftet i 2026, og at arbeidet er utført av rørlegger.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.17 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019 og 2026**

Beskrivelse

Varmepumpe i stue fra 2026
Varmepumpe i tv-stue fra 2019, service på denne utført i 2026.

Oppsummering TG-1

Boligen varmes opp av varmepumper. Det er installert varmepumpe i tv-stue fra 2019, med service utført i 2026, samt varmepumpe i stue fra 2026.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad og garderoberom.

Registrerte avvik

- Rom mangler avtrekk

Oppsummering TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad og garderoberom.
Det er registrert at enkelte rom, herunder kjøkken og toalettrom, mangler avtrekk.
Manglende avtrekk gir redusert luftutskifting, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader i de aktuelle rommene.
Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad 2.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022/2023**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst om fagfolk/egeninnsats**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis
- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale

Oppsummering overflater **TG-2**

Overflater på vegger og gulv er utført med flis.

Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som indikerer manglende heft mot underlaget. Dørterskel/karm med listverk er utført i fuktømfintlig materiale.
Bom under flis kan over tid gi løse fliser og økt risiko for at fukt trenger ned i underlaget, mens fuktømfintlig materiale ved dør er utsatt for fuktskader ved vannsøl.

Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2, og forholdene bør følges opp og utbedres for å redusere risikoen for fuktskader.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold TG-2

Fall til sluk i dusjsonen er svakere enn dagens anbefalinger, hvor det er målt 12 mm fall 80 cm fra sluk.
Målt fall i dusjsonen er mindre enn preaksepterte ytelser, men ved funksjonsprøving ble bruksvann ledet til sluk.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen.
Det er registrert utilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er oppkant ved terskel nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.
Oppkant ved dør er flislagt med høyde 10–18 mm, og det måles 33 mm fra flis ved dør til slukrist.
Sluk er plassert under badekar, slik at fallforholdene i dette området ikke lot seg måle.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det vanntette sjiktet er ført opp mot eller under dørterskel.
Utilstrekkelig fall og usikkerhet rundt vanntett sjikt ved dør gir økt risiko for at vann kan bli stående eller trekke ut av våtsonen, med fare for fukt- og vannskader over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagperson. Det anbefales å utbedre fall og oppkant ved dør, for trygg leding av vann til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Det er registrert sluk i plast og et tettesjikt med ukjent utførelse.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flater i våtsonen, da dette ikke er dokumentert gjennom bilder eller annen informasjon.
Tekking i form av membran og mansjetter er ikke kontrollerbar uten destruktive undersøkelser, som ikke foretas ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Alder og manglende dokumentasjon på tettesjiktet innebærer en risiko for skjulte svakheter og fuktinntrengning, som ved utette løsninger kan medføre følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot dusjsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot dusjsone. Det ble ikke funnet tegn til fukt i det åpnede området.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig**

Beskrivelse

Det er fremvist enkelte bilder av membran tatt under oppføring.

Uten tilstrkkelig dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Sjøveien 1, 5114 TERTNES

28 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjøveien 1	Sjøveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du 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.

Fra kjøp til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Snorre

Selger

Hagen, Amalie Nord

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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bade ble pusset opp i slutten av 2022. Sæthre og Storhild VVS AS (i dag ÅTG) sto for rør og VVS. Dette er det papirer på. Oppbygging og flislegging av bad ellers er egeninnsats sammen med flislegger som vennetjeneste. Dette er det ikke papirer på.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sæthre og Storhild VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Begge vinduer i bod/garderoberom nye. Uført sammen med tømrer som vennetjeneste.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte av vindu på bad og soverom i forbindelse med oppussing. Egeninnsats sammen med tømrer som vennetjeneste

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ja. Mye nytt i sikringsskap sammen med nye kurser, montering av belysning, stikkontakter mm. i forbindelse med oppussing. Samsvarserklæring foreligger

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mye nytt i forbindelse med oppussing av bad, gang, hovedsoverom - utført av Rutledal Elektro Øvrig: Det er montert 3 sylinder spotter samt 3 vanlige spotter i stue sammen med faglært elektriker som vennetjeneste. Godkjent installatør selskap har nylig (09.2026) sett over installasjonen (se samsvarserklæring). Stikkontakter samt lys i hyller ved tv i stue utført sammen med faglært elektriker som vennetjeneste. Ikke papirer på akkurat dette

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert elbillader i dobbelgarasje

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vannskap og rør i rør i forbindelse med oppussing av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sæthre og Storild Vvs AS/ÅTG

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmtvannstank Nye rør i rør i resten av huset. Til kjøkken, vaskerom, utekran, gjestetoalett. Det gamle kobberrør systemet er koblet helt vekk. Ny utekran med varmt og kaldtvann. Lagt opp nye rør i rør til gjestetoalett, som er provisorisk montert utpå vegg (klargjort for fremtidig oppussing).

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ÅTG

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Denne er sanert etter boken. Men før vår tid.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe montert i stue, samt flyttet eksisterende varmepumpe til ny tv stue. Totalt 2 stk varmpepumper

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kourtina AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Skriv opplysningene her:

1. Enkeltgarasjen utenfor inngangpartiet ble i 2026 tungt truffet av en nabobil Forsikringssak. Den gjeldene veggen inkludert muren ble bygget opp igjen så dette er nytt. Helt ny garasjeport fra Hørmann med både knapp innvendig og trådløs sender montert. Det ble samtidig asfaltert på nytt for å jevne underlaget så godt det lot seg gjøre. Det er fortsatt skjevheter innvendig, fra gammelt av. Meget praktisk og fin garasje som i dag fungerer utmerket som sykkel og verkstedsbod.

2. Romfordeling ble omgjort noe under oppussing i 2026 hvor kjøkken fikk åpen løsning mot stue. Samtidig ble det bygget en egen gang til egen «barneavdeling». Denne gangen sammen med det nye kjøkkenet utgjør det gamle kjøkkenet, hvor det var fungerende (nyere enn huset) varmekabler. Det ble gjort en vurdering om å beholde varmekablene, til tross for at det ikke «er etter boken» med samme varmekabler i to forskjellige rom. Derav ble veggen montert med en bunnsville som er løftet med 48 mm (tykkelsen til en 2x4), slik at det er god lufting mellom gulv og bunnsville. Bunnsvillen har naturligvis klosser av 2x4 mot gulvet, med mellomrom. Termostat er montert av GK elektro. Kjøper vurderer selv om det skal brukes videre eller ei.

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 58775269

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Amalie Nord Hagen	**2026-10-06**	**Snorre Nilsen**	**2026-09-28**

Identification

Amalie Nord Hagen

Identification

Snorre Nilsen

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

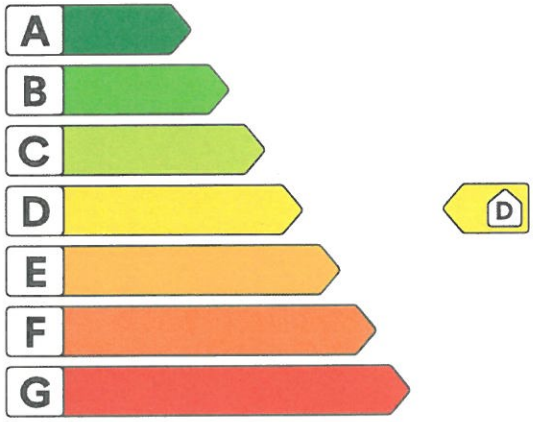
enova

Energiattest



Adresse
Sjøveien 1, 5114 TERTNES

Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359035**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139668294**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **1072**
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 **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk

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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
260,44

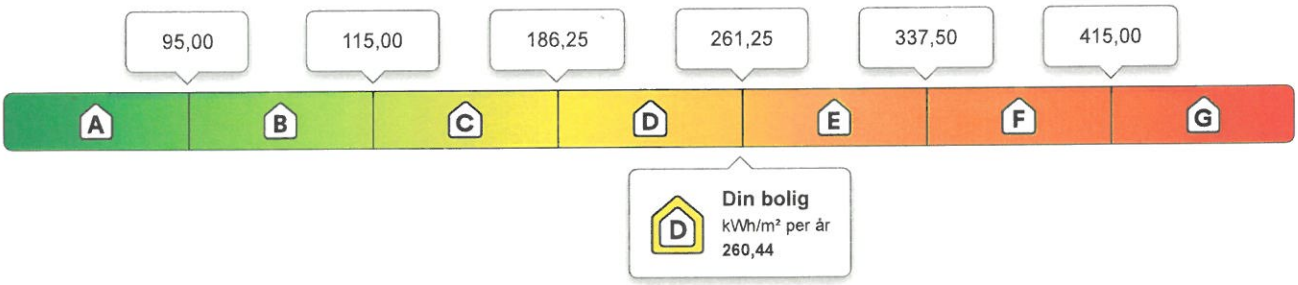
Sjøveien 1, 5114 TERTNES

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
19 903,13	**248,79**

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

Sjøveien 1, 5114 TERTNES

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 **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sjøveien 1, 5114 TERTNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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. Montér 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 12: 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 13: 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.Kjøl - 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

En prat med selger...

Dette er spørsmål som kan være viktig for potensielle kjøpere.
Alle spørsmål vil ikke være like relevant for alle boligtyper, men svar så utfyllende som mulig.
Svar like under spørsmålene og returner eposten til meg.
Vennligst skriv svarene med rød skrift, så langt det lar seg gjøre.

Eierforhold/ Boligen:

- Når ble boligen kjøpt og hva gjorde at du/dere falt for den? – Desember 2021. Perfekt beliggenhet for oss som familie med barn, stor tomt, praktisk og fint hus. Tre garasje plasser med el. porter var også et stort pluss, i tillegg til masse bodplass.
- Hva er det som nå fører til at boligen selges? – Vi har kjøpt nytt hus
- Hva liker dere aller best ved boligen? – Beliggenheten, folkene som bor i området, det er trygt, huset er genialt med alt på ett plan. Stor hage og enorme utearealer. Både hage, ny terrasse, hjemmelaget fotballbane etc. Et meget praktisk og lettstelt hus midt i smørøyet på Tertnes. Kort vei til båthavn, 3-4 min å gå.
- Er det foretatt søknadspliktige arbeider med boligen som ikke er byggemeldt? – Ikke som jeg vet

Beliggenhet:

- Hvilke fasiliteter i området vil du trekke frem?(dagligvare, bakeri, shopping etc..) – Kiwi rett over veien – kunne ikke blitt bedre. Barneskole, ungdomsskole, VGS, Åstveit fotball bane – alt er i umiddelbar nærhet!
- Fortell litt om kollektivtilbudet i området. Er det f.eks. en sti/snarvei til busstopp/bybane? – Busstopp er rett utenfor huset, begge retninger. Det er snarvei til båthavn. Snarvei til barneskole om en ønsker å unngå hovedvei. Kort vei til Grønskjeret, hvor en kan gå bakveier hele veien ned.
- Hva liker dere best med beliggenheten til boligen? – Så sentralt en får det på Tertnes både med tanke på barna, dagligvare, idrett, skole etc.
- Fortelle litt om de ulike tur- og aktivitetsmulighetene? – Vi har benyttet oss mye av Åstveitskogen, det er kort vei fra huset via snarvei til skogen. Fine rundturer mulig. Grønskjeret er også en fin tur. Ellers er det som nevnt i nærhet til fotballbaner både ved Tertnes Skole og Åstveit idrettsanlegg.
  Hvordan vil du beskrive naboforholdet? (Fortelle gjerne litt om fordeling mellom barnefamilier alder etc.) – Nærmeste nabo er barnefamilie, som oss. Det er stort sett naboer i nærheten med barn på samme skole. Dette er uvurderlig da barna går sammen trygt til skolen hver dag og kan leke sammen i gatene/hagene. Det er også eldre som bor i noen av boligene rundt om, som skaper et sammensatt og hyggelig miljø.
- Hvilken skolekrets tilhører boligen? Tertnes skole.
- Hvordan er solforholdene?
  Sommerstid: - Greie solforhold. En har uteområdet på alle sider av boiligen, så her kan en nyte både morgen og kveldssol
  Vinterstid: - En har uteområdet på alle sider av boiligen, så her kan en nyte både morgen og kveldssol

Standard:

- Kan dere fortelle om eventuelle oppgraderinger etc. som er gjort de siste årene? – Ja, nesten hele huset er pusset opp innvendig. Dette sprer seg fra 2022 til dags dato. Nytt kjøkken, ny tv stue, ny romfordeling, nye overflater, gulv, rør, elektrisk nå i 2026. Bad, hovedsoverom, gang, stue, med elektrisk og rør utført fra 2022-2024 ca. Eneste som gjenstår er det lille

gjestetoalettet – men her har vi lagt klart nye rør i rør for oppussing. Det er montert en ny varmepumpe hvor den gamle ble flyttet til ny tv stue. Så det er 2 stk varmepumper i huset.

- Er det papirer på arbeidet/utført av fagfolk/garantier? – Ja, det er papirer på elektrisk og rør. PS: noe smått elektrisk har vi ikke papirer på da det ble utført sammen med faglært elektriker som vennetjeneste.
- Er taket og kledning fra byggeår eller er det gjort arbeider på/med dette? – Forrige eier byttet all kledning på huset før vi kjøpte. Eksakt dato har jeg ikke, men det er vesentlig nyere enn huset og vil vare i mange, mange år.

  Trekk frem kvaliteter eller ting du/dere har satt pris på med:

  Kjøkken – Sprell nytt 2026, høy standard, meget lekkert.

  Badet – Fullverdig helfliset bad med vindu som kan åpnes. Dusj og badekar. Dobbelvask. Nytt i 2022.

  Generelt – Et lunt, praktisk og effektivt hus man for en god følelse av.

  hvem er leverandør av bad og kjøkken? – Bad er ÅTG hva gjelder rør. Baderomsmøbel Kvik. Ellers er badet bygget opp sammen med tømrer som vennetjeneste. Kjøkken er levert av Kvik.
- Er det andre kvaliteter ved boligen dere gjerne vil fremheve? – Kjøkken og stueavdelingen har blitt meget pen og forseggjort. Vi gjorde om planløsningen ved oppussingen i 2026 slik at barna i huset har sin egen avdeling inkludert 2 soverom og 1 tv stue – dette gjorde enormt mye og har vært stor suksess. Nesten alt av belysning er Smart via Plejd.
- Har boligen rentbrennende ildsted? Ja, peis i stuen.

Sameiet, Velforening/Veilag etc.(Om det er):

- Hvem er styreleder?
  - Navn. -
  - telefonnummer. -
  - mail. -
- Hvor mye betaler dere i felleskostnader? –
- Hvem er forretningsfører?
- Hvor ofte betales fellestkostnader? -
- Hva inkluderer felleskostnadene? –
- Hva utgjør renter og avdrag? -
- Er det noen planlagte arbeider som kan medføre ekstra innbetaling eller økning i felleskostnaden? -
- Er det pliktig medlemskap i velforening eller veilag? –

Tomt:

- Hva liker dere best med tomten?/hagen?/uteområde? – Eiendommen er på et «flatt» området. Det er praktisk når det gjelder barn, sykling, aktiviteter. Det er praktisk med 3 garasjeplasser (begge med el. port), hvor dobbeltgarasjen rommer 2 store biler uten problem hvor en i tillegg har masse lagringsplass. Enkeltgarasjen er delvis oppgradert og er perfekt til sykkel og verktøysbod. Enorm hage med flotte trær og busker. Det er som nevnt uteplass på alle sider av huset. Det er også to utvendige boder som er ypperklig for lagring av terrassemøbler/puter, verktøy, uteleker, ved etc.

Rettigheter:

- Foreligger det avtaler, rettigheter eller forpliktelser tilknyttet eiendommen? – Ikke som jeg vet
  Parkering: Er det tilknyttet parkeringsplass til boligen? Kan dette i så tilfelle dokumenteres? Ikke annet enn på egen tomt, som jeg vet.
- Er det muligheter for lading av elbil på eiendommen? – El bil lader er montert i dobbelgarasje
- Er det tilknyttet fellesarealer/realsameie (lekeplass, ballbane etc.), hva og hvor er dette? Ikke som jeg vet. Det har vært snakk om en felles lekeplass lenger inne i Sjøveien, men vi har ikke hørt noe særlig mer eller hatt noe forhold til dette

VVS

- Hvilke varmekilder er det i boligen? – 2 stk varmpumpe + varmekabler på bad, vaskerom, og andre rom. Varmefolie i gang og hovedsov.
- Er rør i boligen skiftet? I så fall; hva og når? – Ja, alle rør byttet. 2022 og 2026
- Hvor er varmtvannstanken plassert? – Teknisk rom sammen med vannskap og sikringskap, bak skyvedør i TV stue.
  - Alder: Ny i 2026
  - Liter: 160 liter

Tekniske installasjoner:

- Hvem er leverandør av:
  Tv: Har ikke
  Internett: Bergen Fiber. Telenor før, så det ligger det om en vil bytte
  - Følger dette eventuelt med i fellesutgiftene? –
- Hvor høyt er årlig gjennomsnittlig strømforbruk? – Ca hvor mye KWH eller KR? Vet ikke
- Har du inngått avtale om Norgespris? Nei
- Hva er bindingstiden på Norgesprisen? (oppgi dato)
- Hvor er boligens sikringsskap plassert? (Alder og type anlegg) - Teknisk rom sammen med vannskap og vvtank, bak skyvedør i TV stue.
- Er det installert ventilasjonsanlegg i boligen? I så fall; fortell om anlegget, hvor er sentralen, avtale med filter etc. -Nei
- Hva kan du fortelle om isolasjonen i boligen? Vanlig glava isolert. Forrige eier informerte om at det ble etterisolert ved bytte av kledning. Også godt isolert på loft

Hvitevarer:

- Er det integrerte hvitevarer i kjøkkenet? Hvis ikke, skal frittstående hvitevarer medfølge i handelen? – Integrerte hvitevarer medfølger
- Tar dere med vaskemaskin og evt. tørketrommel eller skal dette medfølge? – Dette tar vi med

Ved utleie:

- Megler trenger oversendt leieavtaler
- Er utleiedelen radonmålt?

Annet:

- Er det andre opplysninger dere mener er relevant å opplyse eiendomsmegler og kjøper om? -
- Har dere historisk informasjon av interesse? -

- Har dere mottatt nabovarsel eller vet om noe i området som bør opplyses om? -
- Hvor og med hvilket polisenummer er boligen forsikret? -
- Er det andre forhold/opplysninger dere mener er viktig for kjøper/megler? -
- Har det vært besøk av feier eller brannvesen? -
- Har dere hatt besøk av BKK ang. el sjekk? -
- Har dere radonmålt boligen? –
- Når ønsker du overtagelse? –
- Hvor er boden(e) plassert og hva nummer står evt på den? (Husk at jeg også trenger nøkkel/kode) –
- Hvor er sikringsskapet plassert? (Husk at jeg også trenger nøkkel) – Bak speilskap i TV stue.
- Hvor er parkeringsplass og hvilket nr på parkeringsplass medfølger? – Utenfor dobbelgarasjen
- Hva står det på ringeklokken? (må vite til visning) – Sjøveien 1

Til fotografering:

- Er det noen spesielle fellesarealer eller deler av eiendommen du ønsker at fotografen skal ta bilder av? (eks: takterrasse, hage, lekeplass, trimrom etc.)
- Er det noen lokale favorittsteder du ønsker bilde av i annonsen?

Sitat bolig:

- Vi bruker sitater i våre salgsoppgaver og disse kan du få være å bestemme/påvirke.
- Fortell med et par setninger og med egne ord hva du har satt mest pris på ved boligen, og hva dere mener vi bør fremheve i annonsen: - Meget sentralt i smørøyet på Tertnes. Nyoppusset. Tre garasjeplasser. Stor tomt. Tre soverom. 3-4 min til båthavn. Kort vei til alt.

Sitat bolig:

Vi bruker sitater i våre salgsoppgaver og disse kan du få være å bestemme/påvirke.

- Fortell med et par setninger og med egne ord hva du har satt mest pris på ved boligen, og hva dere mener vi bør fremheve i annonsen: -

Diverse:

Følg linken for å komme til oversikt over hva som må medfølge i handelen. Er det noe på denne listen dere IKKE ønsker å selge med boligen? https://www.nef.no/wp-content/uploads/2019/12/L%C3%B8s%C3%B8relisten-gjeldende-fra-1.-januar-2020-2-sider.pdf

Av det som er fastmontert per i dag kommer vi til å ta med oss:
-Ringerklokke med tilhørende kamera på eiendommen
-TV'er, kommoder, hyller på veggene, løse skap (skap på hovedsoverom står igjen).
-Bilder

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00363496	21.09.2026	9c9c1873-8c5d-4e9c-a

Ident
1977/6986/106

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagb. nr.
06986 25.3.77
Bergen byskriverembete

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
24. 03. 77
Arkiv 503.1

ERKLERING

Gnr. 86 Bnr. 1072 gies herved rett til tilknyttning av veg som går over gnr. 86 bnr. 1 ved Anna Tertnes.

Anna Tertnes

Eigar Anna Tertnes

A. Hjelmeland

Vitne

D. Tvaund. TERTNES 24./3. 1977

BERGEN KOMMUNE

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

Herr Asbjørn Hjelmeland,
Tertnesvegen,

5084 TERTNES.

Bergen, den 12.1.1979.

ARKIV nr. 503.1
MH/eå

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	Åsane	G.nr. 86	B.nr. 1072, Tertnes
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Enebolig
Byggherre	Asbjørn Hjelmeland	Ansvarshavende	Georg Hjelmeland
Søknadens dato	4.2.1977	Byggetillatelse gitt	18.4.1977

Besiktigelse ble foretatt den: 19.12.1978 Følgende mangler ble funnet:

Innvendig: Isolering av avtrekkskanal og oppretting av ett par kanaler, også loftet.

Utvendig: Montering av trinn utenfor stuedør.
Endel finplanering.
Det må skaffes en av feiervesenets godkjente atkomster til taket for feiing av røykpipe.
Byggearbeidene for huset var startet opp før 6. okt.1978.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1.6.1979.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

☒ ansvarshavende adr. 5084 Tertnes

☐

☒ Feiervesenet, avd. Eidsvåg

Vedlegg: ☐ Stemplet og signert tegning

☐

BYGNINGSKONTROLLEN

Kjell Rypdal
for overingeniøren
Kjell Rypdal
avdelingenigeniør

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
25 JUNI 1986
MIKRO

MICHELSEN ODD
SJØVEIEN 1
5034 TERTNES

Arkiv 503.1
15.05.85 Snr 851345 23.6.1986

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SJØVEIEN 1 Eiendom: 5-0086-1072

Byggherre: MICHELSEN ODD

Ansvarshavende: MICHELSEN ODD

Bygningens art: CARPORT Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.05.85
Byggetillatelse gitt.....: 16.09.85

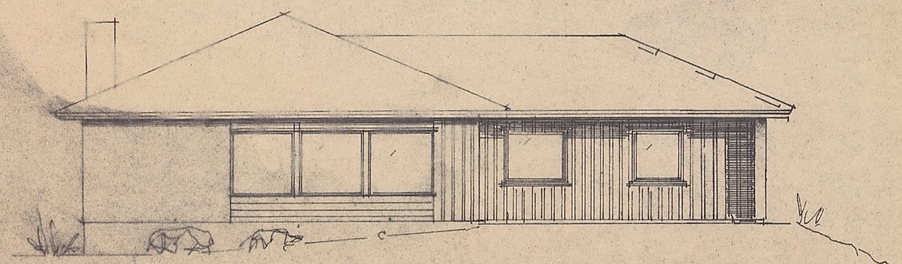
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

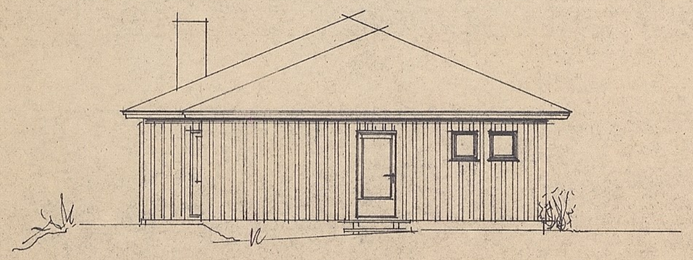
Magnus Hindenes

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

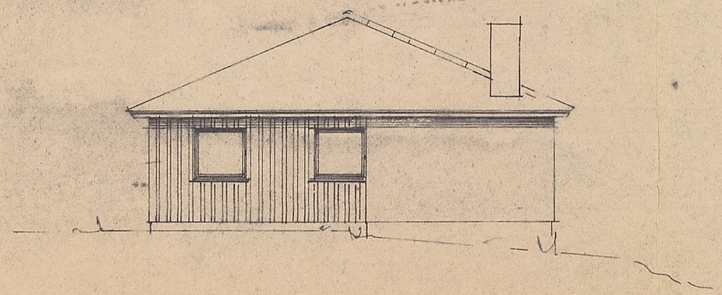
DataTrykk — BERGEN



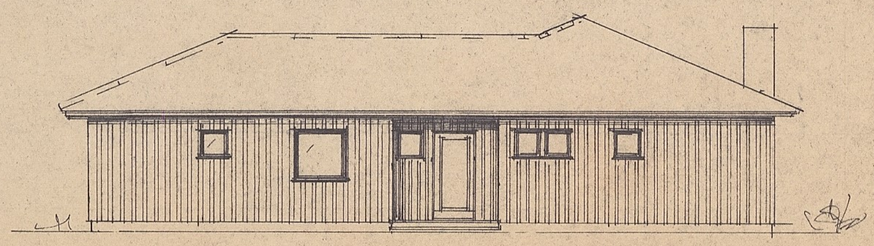
Fasade mot nord



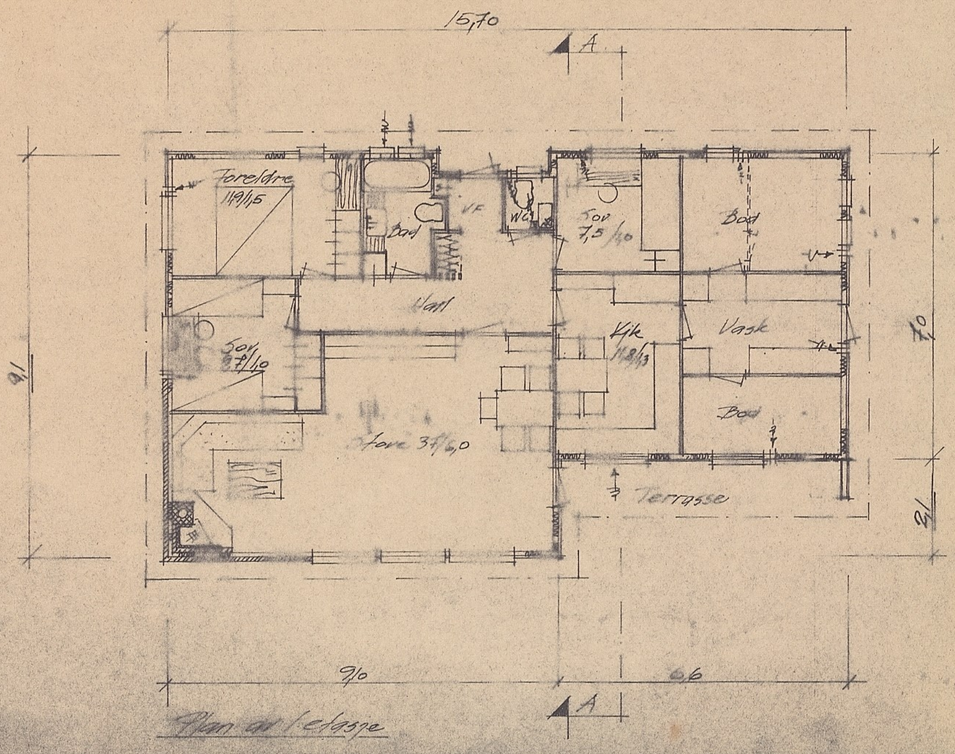
Fasade mot vest



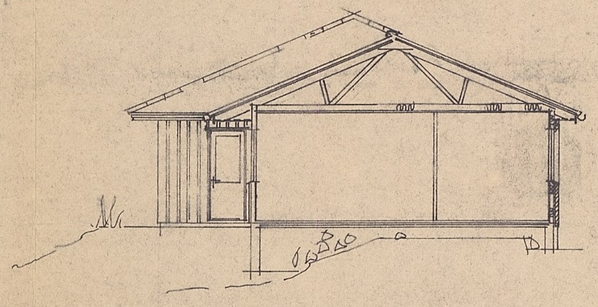
Fasade mot øst



Fasade mot syd



Plan av 1 etasje



Snitt A-A

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18.4.1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
11.1.79

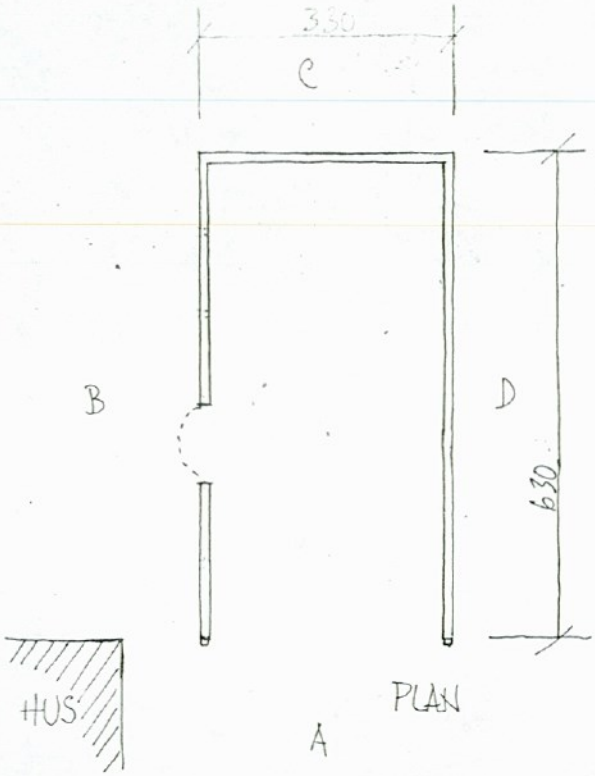
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 01. 79
Arkiv 508.1

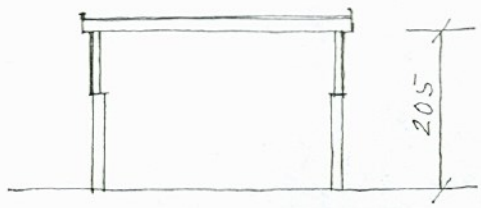
REVISJON	INDEKS	SIGN.	DATO
Leiligh. WC, soverom m.v.	A	Bjh	21/1-79

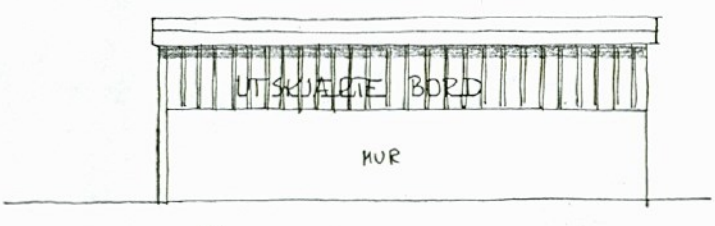
Asbjørn Hjelmeland Einebustad Tertnes	22/1-77 Bjarne Møster
Plan, snitt, fasader	1:100

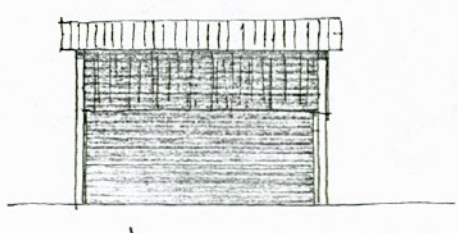
BJARNE MØSTER
INGENIØR - BYGNINGSTEKNIKK
TELEFON 53067

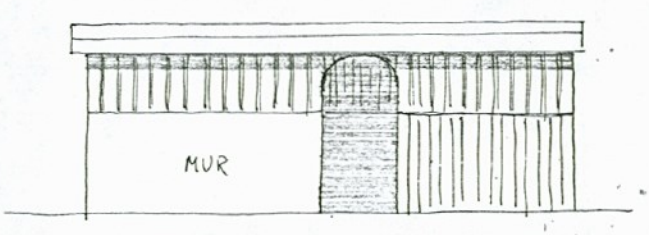
01/491

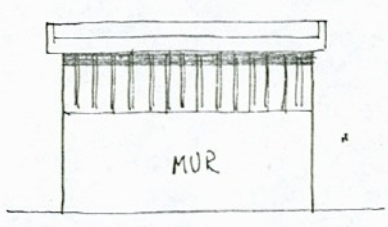












BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
20.05.85 851345

Byggherre ODD MICHELSEN

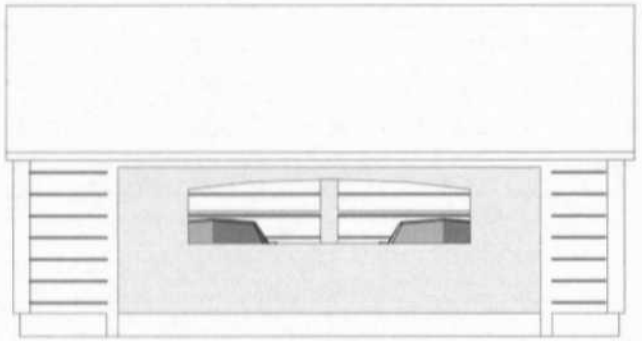
Byggested SJØVEIEN 1. TERTNES

Målestokk	Tegn. dato	15.5.85
1:100	Tegn. sign.	GBerg
	Trac. sign.	

Beskrivelse dat.:

E.FØRDE AS
TELEFON - 5012 BERGEN

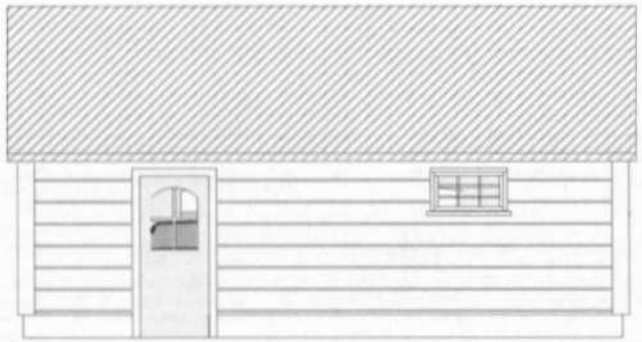
CARPORT



Sør-Vest



Nor-Vest



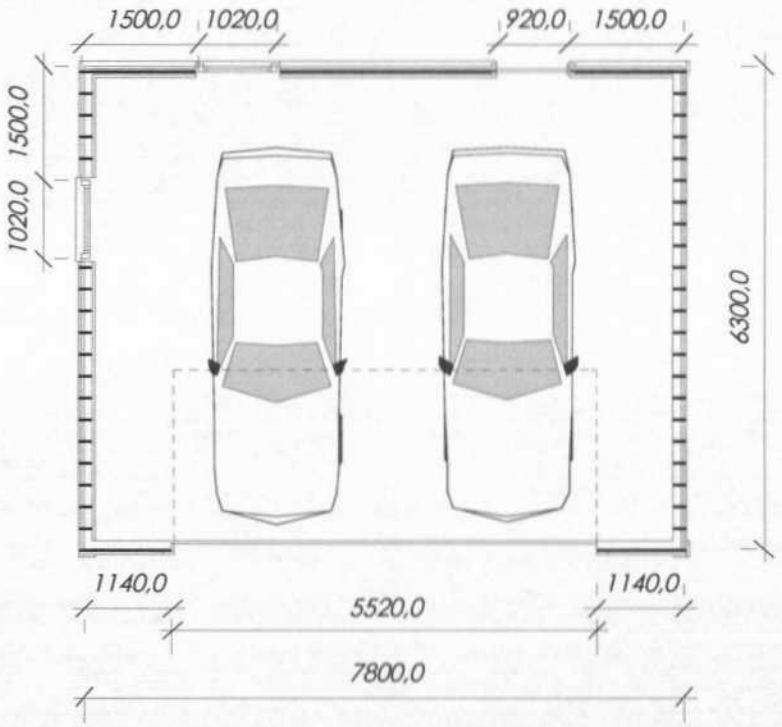
Nor-Øst



Sør-Øst

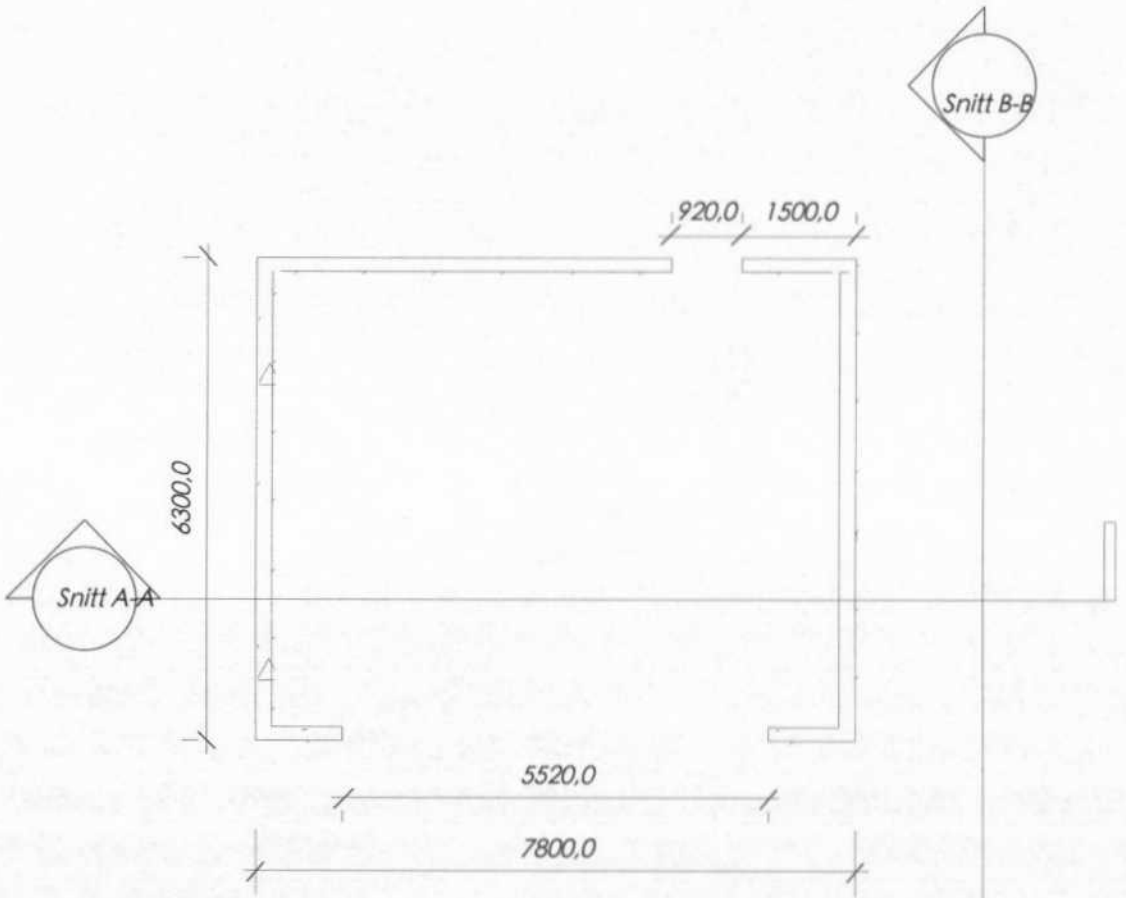
ET

Dato:22.08.2009	M.1:100	Tegning:Fasader
Garsje for Fam.R.F.Olsen og Linda C Sjøsæther i Sjøveien 1 Gnr.186 Bnr.1072 på 5114 TERTNES		



E 11

	22.08.2009	M.1:100	Tegning:Plan
Garasje for Fam.R.F.Olsen og Linda Christin Sjøsæther på Gnr.186 Bnr.1072 i Sjøveien 1 5114 Tertnes			

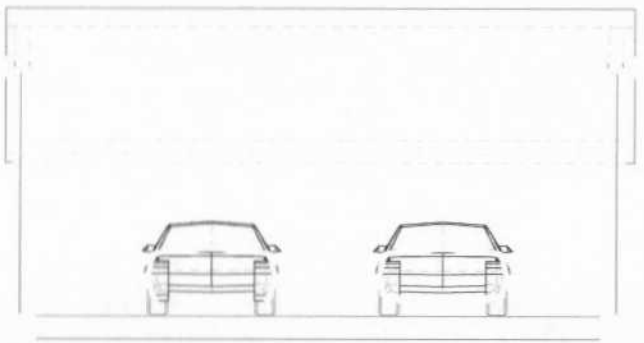


E III

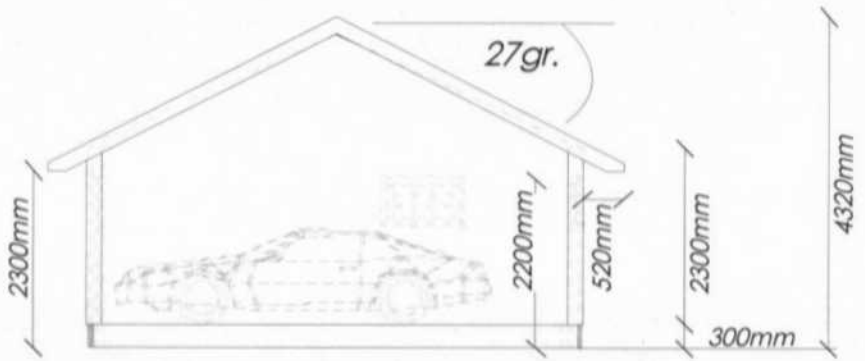
	22.08.2009	M.1:100	Tegning: Ringmur

Garasje for Fam.R.F.Olsen og
Linda Christin Sjøsæther
på Gnr.186 Bnr.1072
i Sjøveien 1
5114 Tertnes

Snitt A-A



Snitt B-B



ETV

	22.08.2009	M.1:100	Tegning:Fasader
Garsje for Fam.R.F.Olsen og Linda C Sjøsæther i Sjøveien 1 Gnr.186 Bnr.1072 på 5114 TERTNES			

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Rune Foss Olsen
Sjøveien 1
5114 TERTNES

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200913069 5 BLSA	EBYGG-5210	161209

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom	:	Gnr 186 Bnr 1072
Tiltakets adresse	:	Sjøveien 1
Tiltakets art	:	Nybygg garasje / carport
Tiltakshaver	:	Rune Foss Olsen

Det vises til Deres underretning mottatt 15.12.09 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200913069.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Britt Laila Sagstad - konst. gruppekoordinator
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

Sjøveien 1

Nabolaget Tertnes - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Sjøveien Linje 30, 39	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.3 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	26 min 2 km
Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	17 min 1.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 3.8 km

«Det er rolig, nær sjøen, har mange fritidsaktiviteter for barn i gåavstand, bra barnehage, mye sol.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

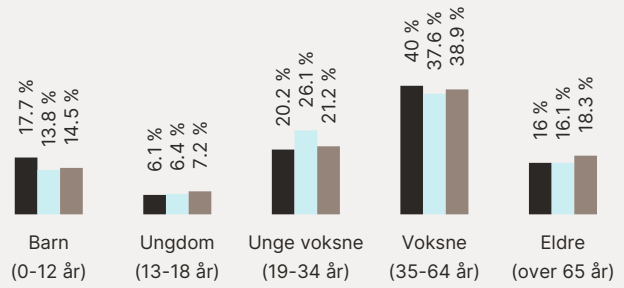
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tertnes	1 620	721
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.6 km
Grønskjeret barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Tertnesparken barnehage (1-4 år) 27 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Tertnes PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Haukedalen	21 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

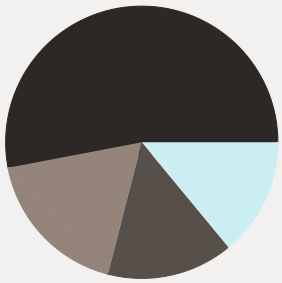
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Tertnes skole kunstgress Fotball	6 min 0.5 km	
Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	9 min 0.8 km	
MOVA Åsane	4 min	
MOVA Eidsvåg	5 min	

Boligmasse



- 53% enebolig
- 14% rekkehus
- 18% blokk
- 15% annet

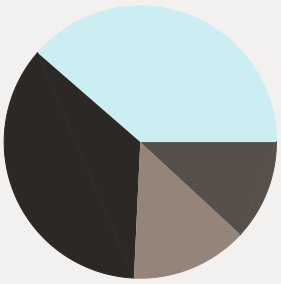
«Rolig og meget fredelig. Nyter roen.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

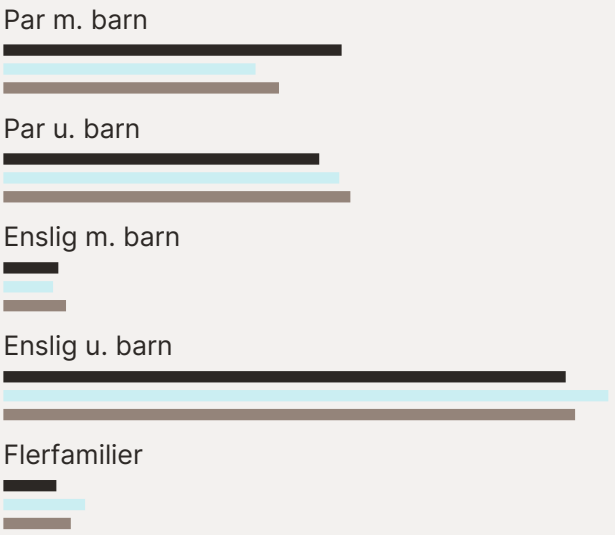
Åsane Storsenter	6 min
Apotek 1 Arken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

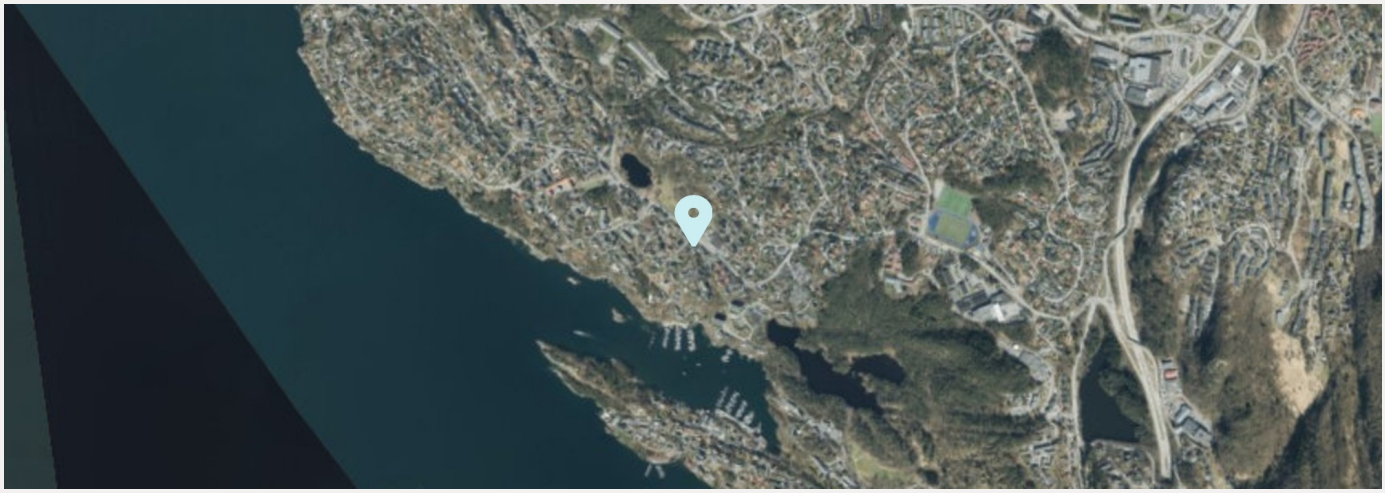
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/1072/0/0
Utlistet 22. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261614946	Grunneiendom	0	Ja	988,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7140000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 1081 MFL., ÅSTVEITVÅGEN TERTNESLENDINGA, SMÅBÅTHAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1989	190510225	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7140000	110 - Boliger	95,5 %
7140000	320 - Gang-/sykkelvei	3,2 %
7140000	710 - Felles avkjørsel	1,2 %
7140000	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	66,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	28,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
16800000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 5 MFL., TERTNESFLATEN	3	200112644
7140002	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 3 MFL.	3	190230618
15020000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 3, MONSABAKKEN - TERTNESTJØNN	3	190140128
50310003	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 4 OG 1282, TERTNES	3	200701696
50310001	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 630	3	200206663
4860000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 4, 12 OG 128, TERTNES	3	-
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/154	139658108-3	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	20.08.2014	201418622
186/154	300256290	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	08.10.2014	201100811

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

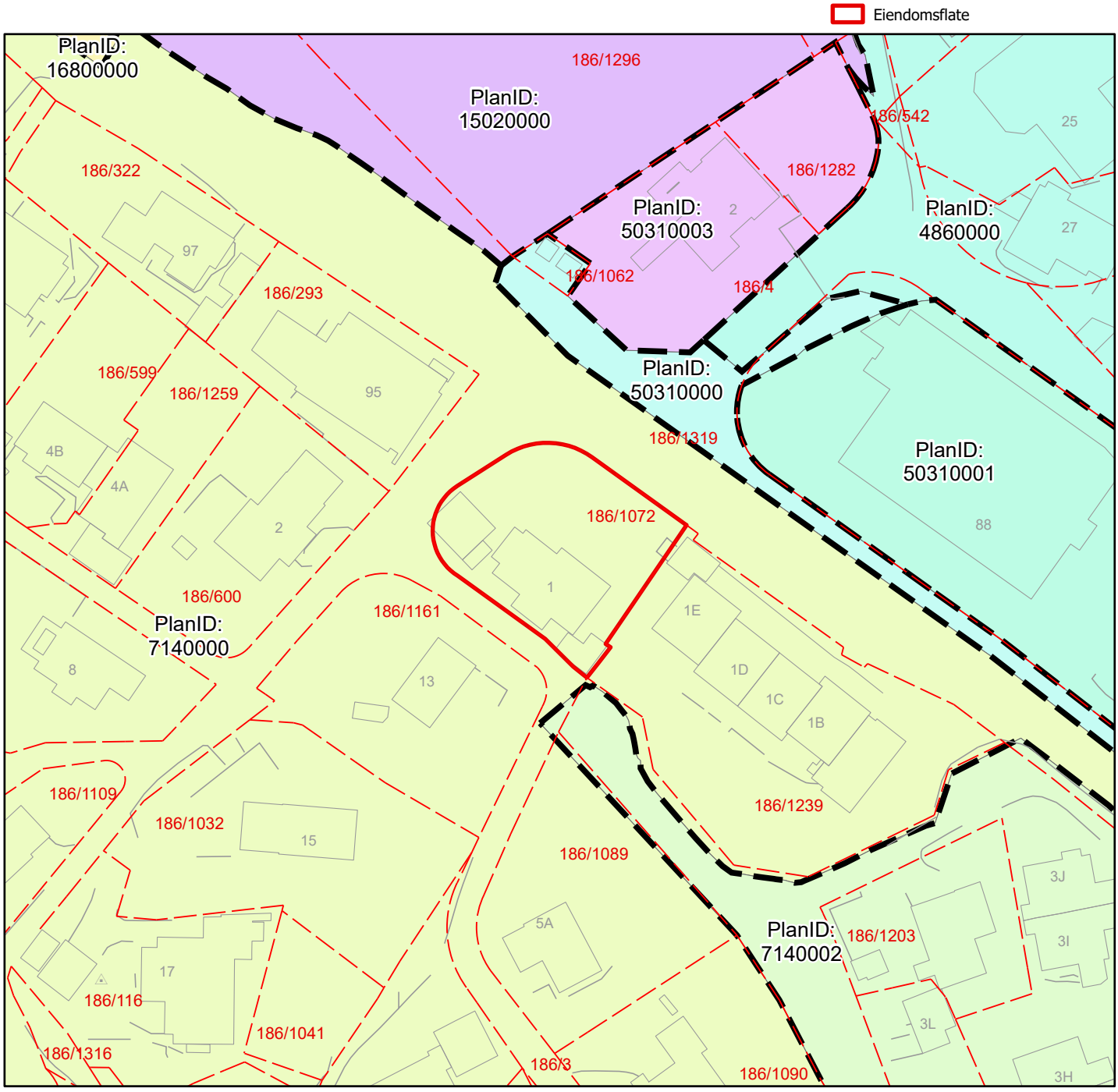
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/1072/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Sjøveien 1

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7140000



Reguleringsplan på grunnen

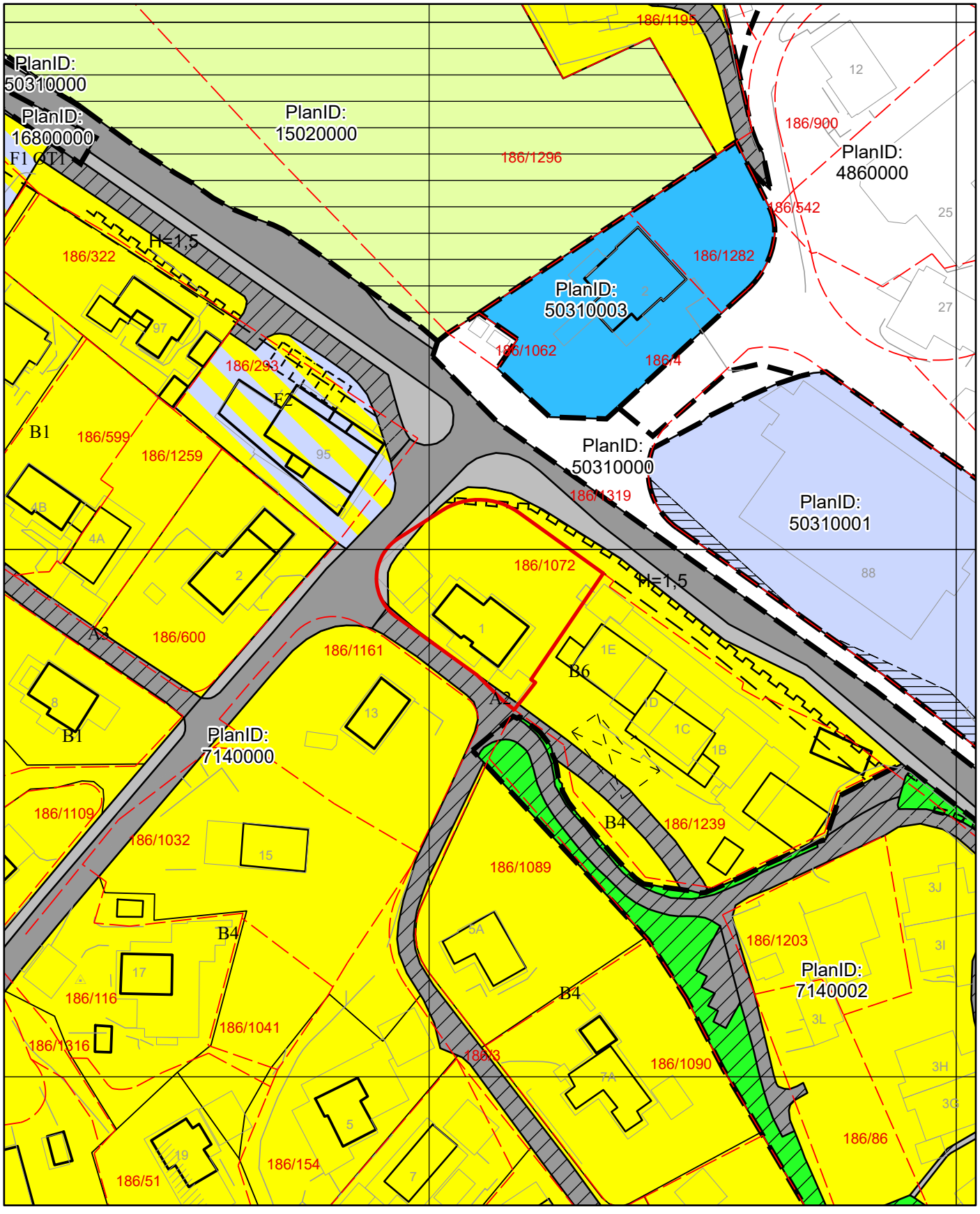
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/1072/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Sjøveien 1

PlanID(er): 7140000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1222 - Frisiktlinje


1225 - Regulert parkeringsfelt


1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for forretning


Områder for herberger og bevertningssteder


Kjørevei


Gate med fortau


Gang- / sykkelveg

Friluftsområde (på land)


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

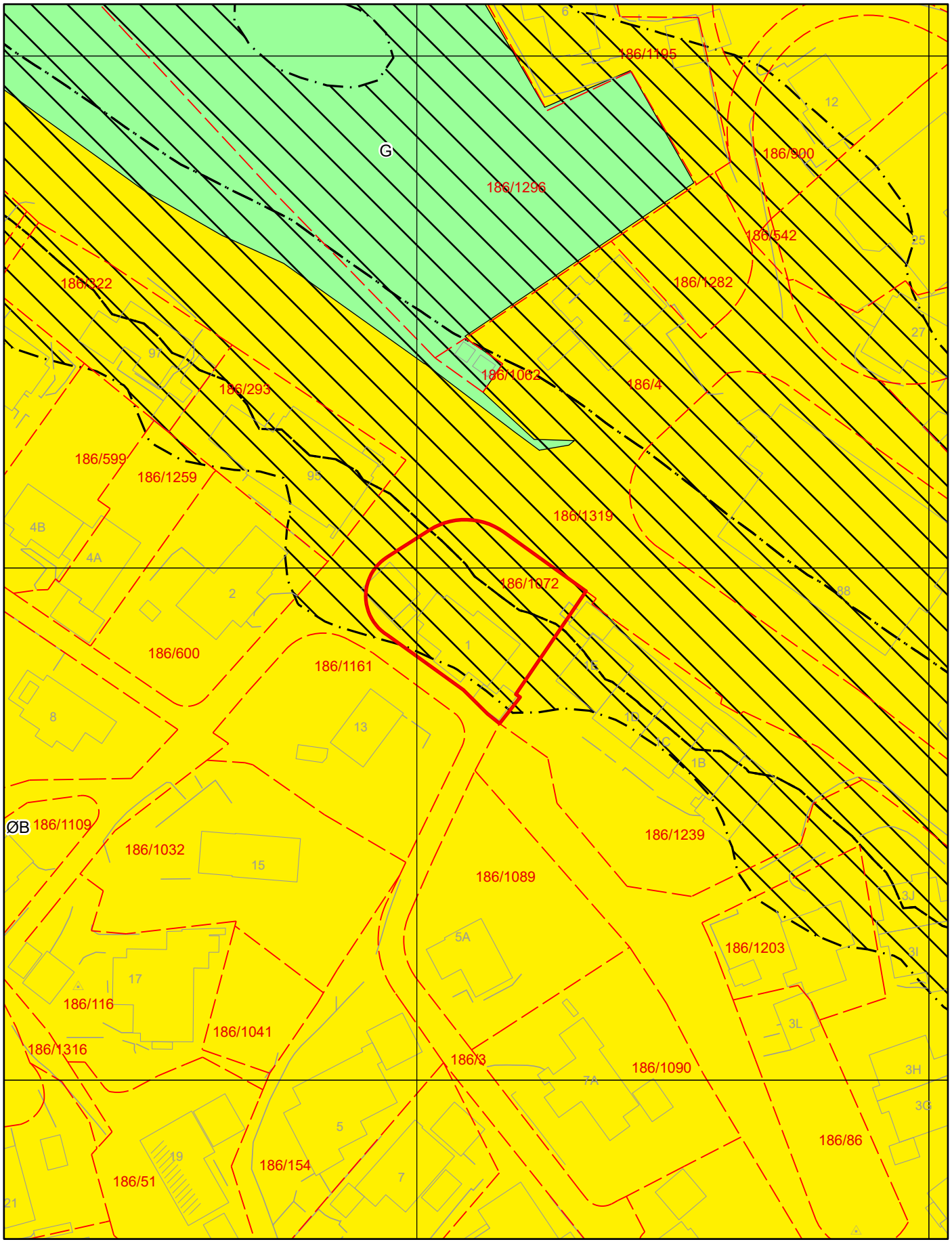
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 186/1072/0/0
Adresse: Sjøveien 1

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur