# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveier Enebolig**
**Straumesvingen 22**
**5151 Straumsgrend**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 15 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 12 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Mats Hansen**
Dato: 20.10.2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:21, Bnr: 725 |
| **Hjemmelshaver:** | Heidi Mo |
| **Tomt:** | 909 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Ikke fremvist |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | Fastsettes av skatteetaten |
| **Byggeår:** | 1965 |
| **Fnr:** | - |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 20.10.2026 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| **Oppdragsgiver:** | Heidi Mo |
| **Tilstede under befaringen:** | Hjemmelshaver |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, murer, trapper, gruslagte partier, plen og diverse beplantning.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

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

**ANNET:**
Beliggenhet:
Boligen ligger i et etablert boligområdet på Straume med tilsvarende bebyggelse. Eiendommen har en solrik beliggenhet med flott utsikt. Fra boligen er det kort vei til Fyllingsdalen og Oasen handlesenter med de fleste servicetilbud som postkontor, banker, leger, tannleger, apotek og restauranter. Kort kjøretid til store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad/ Flesland, samt Bergen sentrum. Flotte turmuligheter, blant annet kan Bønesskogen, Langeskogen og Løvstakken nevnes.

Takstobjektet:
Selveier enebolig over to plan.

Oppvarming: Varmekabler på badet i 2.etasje, peis i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

**DOKUMENTKONTROLL:**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Gangen, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har tepper, gulvbelegg, laminat og parkettgulv.

Vegger: Ett av badene i 1.etasje og badet i 2.etasje har fliser, resterende rom har tapet, malt strie og malte flater.

Tak: Malte flater og tak-ess plater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Opplysninger fra rekvirent:

- Oppgradert ett av sikringsskapet fra skrusikringer til automatsikringer i 2026, samtidig ble det utført el.kontroll. I forbindelse med gjennomført el.kontroll ble avvik rettet og det ble montert noen nye stikkontakter.
- Montert ny varmtvannsbereder i 2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1. Etasje | 96 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Etasje | 102 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 198 | 0 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 198 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | 0 | 19 | 0 | 0 |
| Frittstående bod | 0 | 3 | 0 | 0 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 0 | 22 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 22 | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

1. Etasje: Entré(1,1m²), entré(1,4m²), gang(12,3m²), mellomgang(4,5m²), mellomgang(4,9m²), bad(1,6m²), bad(2,9m²), vaskerom(4m²), soverom(12,9m²), stue(20,8m²,) stue(10,7m²), kjøkken(2,3m²), bod(3,5m²), bod(9,7m²).

2. Etasje: Gang(17,3m²), bad(7,2m²), soverom(17,2m²), tv-stue(7,1m²), stue(38,6m²), kjøkken(13,5m²), bod(0,8m²).

©mstr.no



www.bmtf.no

**BRA-e:**

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**ANDRE MERKNADER:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 61 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Det ble påvist saltutslag innvendig på murene, samt fuktskjoldet på plateklendning i skap som ligger i rom under terreng. Saltutslag indikerer at murene er fuktige, for utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Det er påvist riss/sprekker/avskalling og malingsflass utvendig på grunnmuren, mest gjeldende ved utvendig trapp. Forholdet må holdes under oppsyn, ved ytterligere sprekkdannelser/avskallinger må det utføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å vedlikeholde grunnmuren for å unngå groe som kan føre til frostsprengning.

**Merknader:**

### TG 2 1.2 Krypekjeller

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Lukeadkomst til krypkjeller fra entré.

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

Det ble påvist saltutslag på murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av kjelleren, mangelfull lufting øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Forholdet må holdes under oppsyn, det anbefales å etablere ventilering av kjelleren for å unngå skader.

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

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

Det er påvist at søylene (teglsteinkonstruksjoner) i kjelleren er av eldre dato, det er påvist skjevheter i enkelte av søylene. Forholdet må holdes under oppsyn, skjevheter kan utgjøre en risiko. For utbedring bør det monteres nye søyler på undersiden av bærende konstruksjoner.

**Merknader:**

## TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 61 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

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

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

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

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

På bakgrunn av alder (1965) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i 1.etasje/kjelleren samt på drenering, betraktes disse og 1.etasje/kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

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

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), men kommenteres likevel som tilleggsopplysning grunnet avvik.

Merknad/vurdering av avvik:
Forstøtningsmurene er av eldre dato (stammer trolig fra byggeår). Det er påvist skjevheter/malingsflass og sprekkdannelser i murene (ytterliggere skader/skjevheter/setninger er påregnelig). For utbedring må muren rettes opp og tiltak må iverksettes for å utbedre sprekkdannelser, i enkelte tilfeller er det ofte hensiktsmessig å oppføre ny forstøtningsmur. Sikker forstøtningsmur er viktig for å sikre massene som ligger på baksiden av muren.

Det er ikke montert rekkverk langs forstøtningsmurer, for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerhet må det monteres rekkverk på minimum 1 meter langs hele muren.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i mur- og trekonstruksjoner.

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

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

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

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

Det er benyttet liggende og stående trekledning, samt malt teglstein.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er påvist sprekkdannelser og påbegynte råteskader i enkelte av kledningsbordene, utskiftning av skadede bord bør påregnes for å unngå ytterligere skader og skader på bakenforliggende konstruksjoner.

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

**Merknader:**

## 3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass og koblete glass i trekarmer.
Vinduene i 1.etasje er fra 1970, 80 og 90-tallet.
Vinduene i 2.etasje er fra byggeår, 1970, 80 og 90-tallet, ett av vinduene er fra 2000-tallet og ett fra 2015.

Ytterdørene er av eldre dato.
Altandør med felt av isolerglass, fra 1985.

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

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

Det er påvist malingsflass/avskalling utvendig på enkelte av vinduene, mest gjeldende på vinduet plassert i grunnmuren.

Det er påvist rustdannelser på enkelte utvendige hengsler, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Det er påvist punktert vindusrute i 2.etasje, utskiftning av vinduet må påregnes.

**Merknader:**

## 4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

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

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

**Merknader:**

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

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

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

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Skader på taktekkingen øker risikoen for lekkasjer og skader på bakenforliggende konstruksjoner (loft, etasjeskiller og veggkonstruksjoner).

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

**Merknader:**

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

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

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

**Merknader:**

## 5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for luftingen, manglende ventilering av konstruksjonen øker risikoen for at kondens kan oppstå på loftet. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Det er påvist fuktskjolder rundt luftekanalene på loftet, forholdet må holdes under oppsyn.

Det er luftekanaler som inneholder eternitt/asbest på loftet. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

**7. Piper og ildsteder**

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Kravet til en tradisjonell teglpipe er at alle 4 sider skal være synlige i alle etasjer for ettersyn og kontroll av sprekker eller skader, med dagens løsning oppfylles ikke kravet til at alle sider skal være synlige.

**Merknader:**

**8. Etasjeskillere**

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille inngår ikke som en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det tildeles følgelig ikke tilstandsgrad, beskrivelser eller utbedringskostnad for etasjeskille. Retningsavvik/knirk og tilsvarende avvik må påregnes uten at disse er undersøkt/kommentert.

**Merknader:**

**9. Rom under terreng**

**10. Våtrom**

**10.1 Bad 1.etasje (1,6m²)**

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

**Merknader:**

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

**Merknader:**

**TG 3** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet sluk av eldre dato.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

**Merknader:**

## 10.2 Bad 1.etasje (2,9m²)

**TG 3** 10.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er benyttet tapet på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

**Merknader:**

**TG 3** 10.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

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

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

**Merknader:**

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

**Merknader:**

## 10.3 Bad 2.etasje

**TG 3** 10.3.1 Overflate vegger og himling

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

**Merknader:**

**TG 3** 10.3.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

---

**Merknader:**

**TG 3** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

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

Det er benyttet plastsluk av (eldre dato).

Badet inneholder: Toalett, dobbel helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdør i klart glass.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Sluket i dusjsonen oppfyller ikke gjeldende krav til dimensjon, forholdet øker risikoen for at sluket ikke tar unna vannmengden fra dusjen.

---

**Merknader:**

## 10.4 Vaskerom

**TG 2** 10.4.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no


www.bmtf.no

Det er benyttet malte flater på veggene og tak-ess plater i himlingen.

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

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

**Merknader:**

**TG 3** 10.4.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

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

**Merknader:**

**TG 3** 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er benyttet støpejern (av eldre dato).

Badet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

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

---

**Merknader:**

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

**TG 2** 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, stål benkeplate, stål oppvaskkum.

- Integrert platetopp (eldre dato)

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Kjøkkenet i 1.etasje er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

---

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

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

Merknad/vurdering av avvik:
Enkelte av overflatene er av eldre dato, modernisering bør påregnes.

**Merknader:**

## 13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato (i stor grad antas alder på bygningsdelene og ha passert 60 år).

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

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

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

**Merknader:**

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2026

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og ble installert i 2026.

**Merknader:**

Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

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

**Merknader:**

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Tilstandsgrader og beskriver tildelt boligen vil være gjeldende også for garasjen.

Det er påvist mye malingsflass/avskalling både på veggkonstruksjonene og i taket på garasjen, forholdet indikerer at konstruksjonene er fuktige. Det må påregnes utbedringer på garasjen.

**Merknader:**

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført i 2026. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble utført el.kontroll i 2026. Etter endt kontroll ble avdekket avvik utbedret, konferer med eier for ytterligere informasjon.

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

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

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

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

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 61 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.<br><br>Det ble påvist saltutslag innvendig på murene, samt fuktskjoldet på plateklendning i skap som ligger i rom under terreng. Saltutslag indikerer at murene er fuktige, for utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig.<br><br>Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.<br><br>Det er påvist riss/sprekker/avskalling og malingsflass utvendig på grunnmuren, mest gjeldende ved utvendig trapp. Forholdet må holdes under oppsyn, ved ytterligere sprekkdannelser/avskallinger må det utføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å vedlikeholde grunnmuren for å unngå groe som kan føre til frostsprengning. |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.<br>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.<br>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.<br>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.<br><br>Det ble påvist saltutslag på murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.<br><br>Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av kjelleren, mangelfull lufting øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Forholdet må holdes under oppsyn, det anbefales å etablere ventilering av kjelleren for å unngå skader.<br><br>Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.<br><br>Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.<br><br>Det er påvist at søylene (teglsteinkonstruksjoner) i kjelleren er av eldre dato, det er påvist skjevheter i enkelte av søylene. Forholdet må holdes under oppsyn, skjevheter kan utgjøre en risiko. For utbedring bør det monteres nye søyler på undersiden av bærende konstruksjoner. |
| 1.3 | Drenering |
| | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.<br><br>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.<br><br>På bakgrunn av alder (1965) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i 1.etasje/kjelleren samt på drenering, betraktes disse og 1.etasje/kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.<br><br>Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen. |

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 1.4 | Støttemurer |
| | Forstøtningsmurene er av eldre dato (stammer trolig fra byggeår). Det er påvist skjevheter/malingsflass og sprekkdannelser i murene (ytterliggere skader/skjevheter/setninger er påregnelig). For utbedring må muren rettes opp og tiltak må iverksettes for å utbedre sprekkdannelser, i enkelte tilfeller er det ofte hensiktsmessig å oppføre ny forstøtningsmur. Sikker forstøtningsmur er viktig for å sikre massene som ligger på baksiden av muren.<br><br>Det er ikke montert rekkverk langs forstøtningsmurer, for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerhet må det monteres rekkverk på minimum 1 meter langs hele muren. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.<br><br>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.<br><br>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.<br><br>Det er påvist sprekkdannelser og påbegynte råteskader i enkelte av kledningsbordene, utskiftning av skadede bord bør påregnes for å unngå ytterligere skader og skader på bakenforliggende konstruksjoner.<br><br>Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til vannbord. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.<br><br>Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.<br><br>På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Skader på taktekkingen øker risikoen for lekkasjer og skader på bakenforliggende konstruksjoner (loft, etasjeskiller og veggkonstruksjoner).<br><br>Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.<br><br>Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. |
| 5.1 | Innvendig Loft |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.<br><br>Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for luftingen, manglende ventilering av konstruksjonen øker risikoen for at kondens kan oppstå på loftet. Tiltak må iverksettes for utbedring.<br><br>Det er påvist fuktskjolder rundt luftekanalene på loftet, forholdet må holdes under oppsyn.<br><br>Det er luftekanaler som inneholder eternitt/asbest på loftet. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering. |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.<br><br>Kravet til en tradisjonell teglpipe er at alle 4 sider skal være synlige i alle etasjer for ettersyn og kontroll av sprekker eller skader, med dagens løsning oppfylles ikke kravet til at alle sider skal være synlige. |
| 10.4.1 | Vaskerom Overflate vegger og himling |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.<br><br>Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| 11.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | Kjøkkenet i 1.etasje er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.<br><br>Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør. |
| 12.1 | Andre rom |
| | Enkelte av overflatene er av eldre dato, modernisering bør påregnes. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.<br><br>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.<br><br>Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende. |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | Tilstandsgrader og beskriver tildelt boligen vil være gjeldende også for garasjen.<br><br>Det er påvist mye malingsflass/avskalling både på veggkonstruksjonene og i taket på garasjen, forholdet indikerer at konstruksjonene er fuktige. Det må påregnes utbedringer på garasjen. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dørene må skiftes ved behov.<br><br>Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.<br><br>Det er påvist malingsflass/avskalling utvendig på enkelte av vinduene, mest gjeldende på vinduet plassert i grunnmuren.<br><br>Det er påvist rustdannelser på enkelte utvendige hengsler, vedlikehold/utskiftning må påregnes.<br><br>Det er påvist punktert vindusrute i 2.etasje, utskiftning av vinduet må påregnes. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.1.1 | Bad 1.etasje (1,6m²) Overflate vegger og himling |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.1.2 | Bad 1.etasje (1,6m²) Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).<br>Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).<br>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.<br><br>Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.1.3 | Bad 1.etasje (1,6m²) Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.2.1 | Bad 1.etasje (2,9m²) Overflate vegger og himling |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no

www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| 10.2.2 | Bad 1.etasje (2,9m²) Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).<br>Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).<br><br>Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.<br><br>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.2.3 | Bad 1.etasje (2,9m²) Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.<br><br>Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.3.1 | Bad 2.etasje Overflate vegger og himling |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.3.2 | Bad 2.etasje Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).<br>Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).<br>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.<br><br>Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.<br><br>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne. |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.3.3 | Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.<br><br>Sluket i dusjsonen oppfyller ikke gjeldende krav til dimensjon, forholdet øker risikoen for at sluket ikke tar unna vannmengden fra dusjen. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.4.2 | Vaskerom Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.<br><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).<br>Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).<br><br>Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 10.4.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko, det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.<br><br>Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 01.11.2027

Straumesvingen 22, 5151 STRAUMSGREND

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| &Partners Bergen | Enebolig | 84260343 |

| SKJEMAET ER UTFYLT AV | OVERTATT | FORSIKRING |
|---|---|---|
| Heidi Mo | 09.2025 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Nei |
| Har du husforsikring? | Ja, egen bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Tryg |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | 2026. Nye sikringer, elsjekk, noen nye støpsler og ledninger. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Håvardstun Elektriske AS |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Boligmappa dokumenter |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Ja |
| Beskriv resultatet av kontrollen | 2026 elsjekk |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Ja |
| Beskriv feilen eller omfanget | Kontroll brannvesenet 2026 |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Ja |
| Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under | Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad) |
| Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Nei |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

# Egenerklæringsskjema

Name

**Heidi Mo**

Date

**2026-11-01**

Identification

bankID Heidi Mo

Signicat

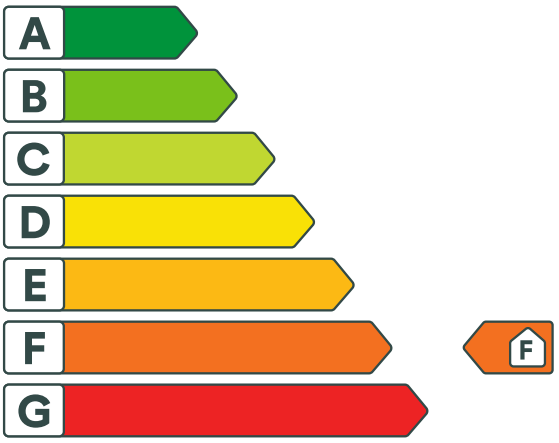
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Straumesvingen 22, 5151 STRAUMSGREND** | |
| Dato for energimerking<br>**28.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-376186** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139435656** |
| Gårdsnummer<br>**21** | Bruksnummer<br>**725** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1956** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**198,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**198,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**332,30** |

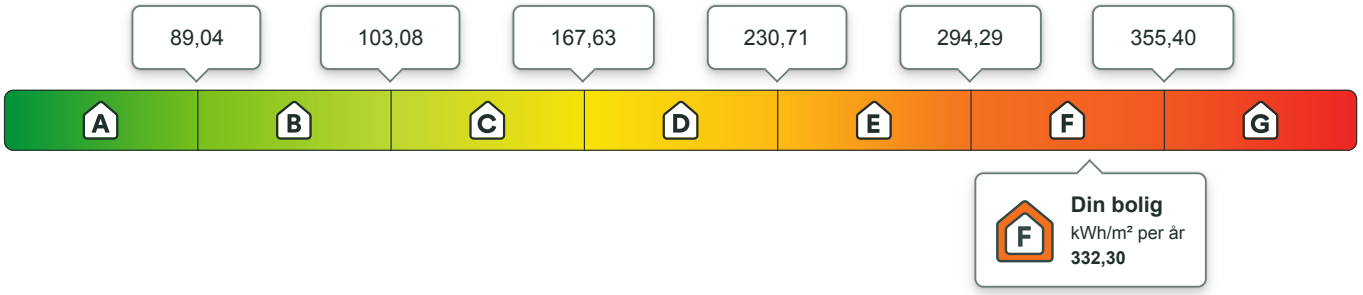
# Straumesvingen 22, 5151 STRAUMSGREND

## 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 |
|---|---|
| **62 603,76** | **316,18** |

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

# Straumesvingen 22, 5151 STRAUMSGREND

## 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<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Straumesvingen 22, 5151 STRAUMSGREND

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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.

### Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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.

### Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 25: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Anm.nr. 399/1964

7. VIII. 1964

340 | 260 | 170 | 175 | 330

75 | 230 | 65 | 330 | 80 | 150 | 345

3×70×100 | 3×70×100 | 2×70×100

4"/6"

90×203

SK. VASK BAD

70×200

SOV. 1

SPISESTUE

SK. KLER WC

60×200 70×205

KJØKKEN

80×205 70×205

VILLETRAPP - TIL LOFT

GANG

TERRASSE

180/205

THERMOPANE

115 | 125/125 | 125/125 | 900

TERRASSE

360

STUE

170×205 SKYVE

FORSTUE

SOV 2

SOV. 3

241

THERMOPANE THERMOPANE THERMOPANE

25 | 50 | 255/170 | 15 | 255/170 | 15 | 255/170 | 60 | 320 | 25

Gavl. på loft

Stolper under skorst. på loft

APPROBERT

VED BYGNINGSSAKKYNDIG

NESTTUN, DEN 10/2 65

| | | |
|---|---|---|
| GR.NR. 21, BR.NR. 12<br>TOMT NR. 32 | STRØMME<br>ATTESTERES | BL.NR. 18.01 |
| | | |
| ETASJEPLAN | MÅL = 1:50<br>FANA 27.4.64 | Ludv. M. Pedersen |

Alm. nr. 399/1964

Byggetillatelse

27. VIII. 1964

1. Vanntak fra hjelle
gang mm.
2. Rørdrag tegnes

Full kjeller !

IKKE UTGRAVET.

1275
SKIFFER 30 30
25
25
25
20+5
610
200 L. V.V. BEREDER
INNSPEKSJONSLUKE 75 x 120
4" 6"
BOD
BOD
70 L
70 L
ASBESTOLUKS-PLATER PÅ TREVERK I VARMERUM
10x180
BESLAGTDØR VARMERUM
DIP 12
FEIER
DUSJ
WC
70x200
Håndbanket ½ st. Åpen dype fuger
GARDEROBE
INNFELDT-AMATUR
HALL
V.F.
80x205
90x205 m/GLASS
80x205
OVN
80x205
80x205
2x4"
2x4"
2x4"
60
FRI
INNFELDT SKIFFER
OVN
GJESTER
80x205
20cm Singelgt.
9kg. Forhåndningspapp
2" veggfilt
0.4 m/m Plastfolie
m/klemte sjøter
5/8" rupanel
1/2" Halvhardeplate
30
5cm cipordekke
20+5
KJELLERPUSS
KJELLER
TØRK
4" 6"
2170
900
25 50 180/50 20 180/50 25 390 80 240/100 60 25

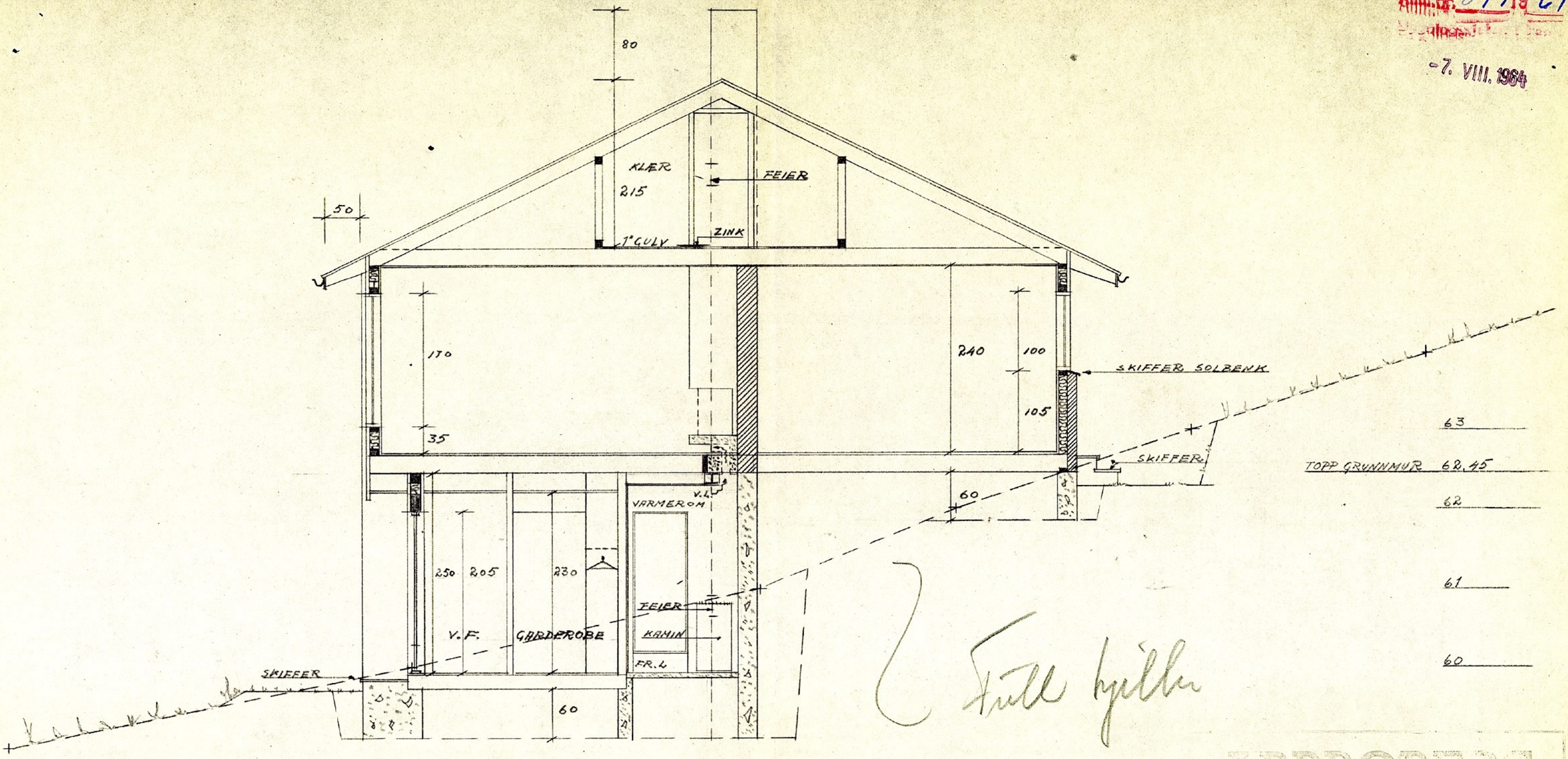
GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/2 19 65

GR.NR. 21, BR.NR. 12, TOMT NR. 32
STAKKERE ATTESTERES
BLAND 18.02

KJELLERPLAN
MÅL = 1:50
FANA - 27. 4. 64
Ludvig M. Pedersen

Anm. nr. 3791/64

7. VIII. 1964



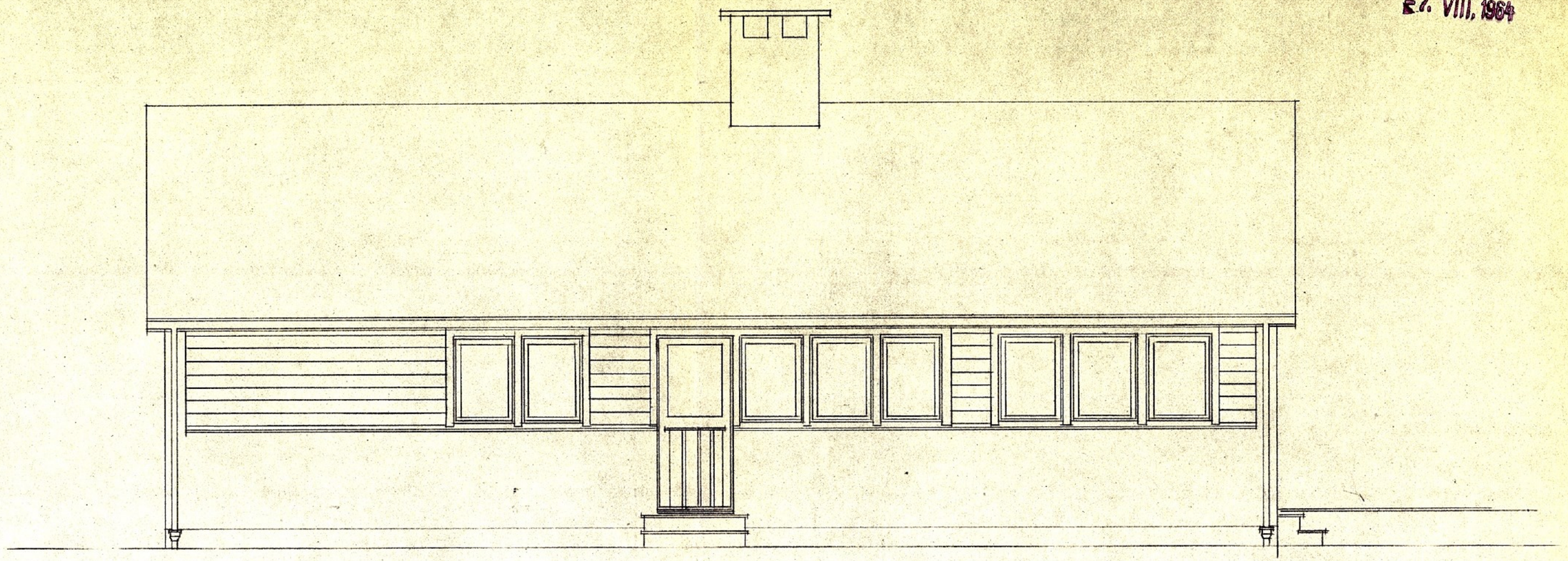

Tegnet kjelle

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/2 1965
ATTESTERES

| | |
|---|---|
| GR.NR. 21, BR.NR. 12. STRØMME<br>TOMT NR. 32 | BL.NR. 18.03 |
| | |
| SNITT | MÅL = 1:50 |
| | FRA 27.4.64 |
| | LUDV. M PEDERSEN |

Arkivnr. 399/64

Mottatt 27. VIII, 1964



GODKJENT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

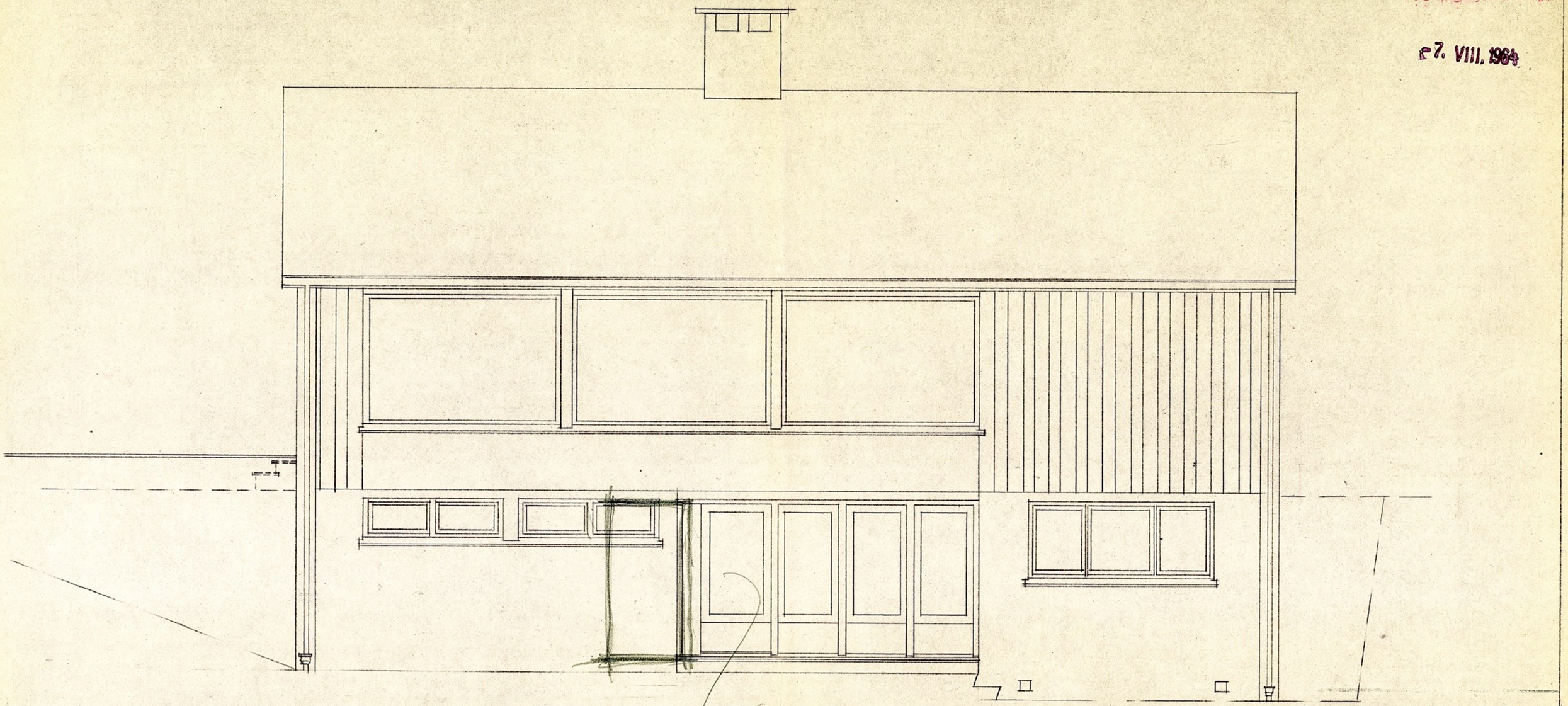
NESTTUN, DEN 10/2 1965

ATTESTERES

| | | |
|---|---|---|
| GR.NR 81, BR.NR 12. STRØMME<br>TOMT NR. 32 | | BL.NR. 18.04 |
| | | |
| FASADE NORD | MÅL = 1:50 | |
| | FANA 27.4.64 | Arkv. M. Pedersen |

Anm. 399 1964

7. VIII. 1964



for ansch.

GODKJENT

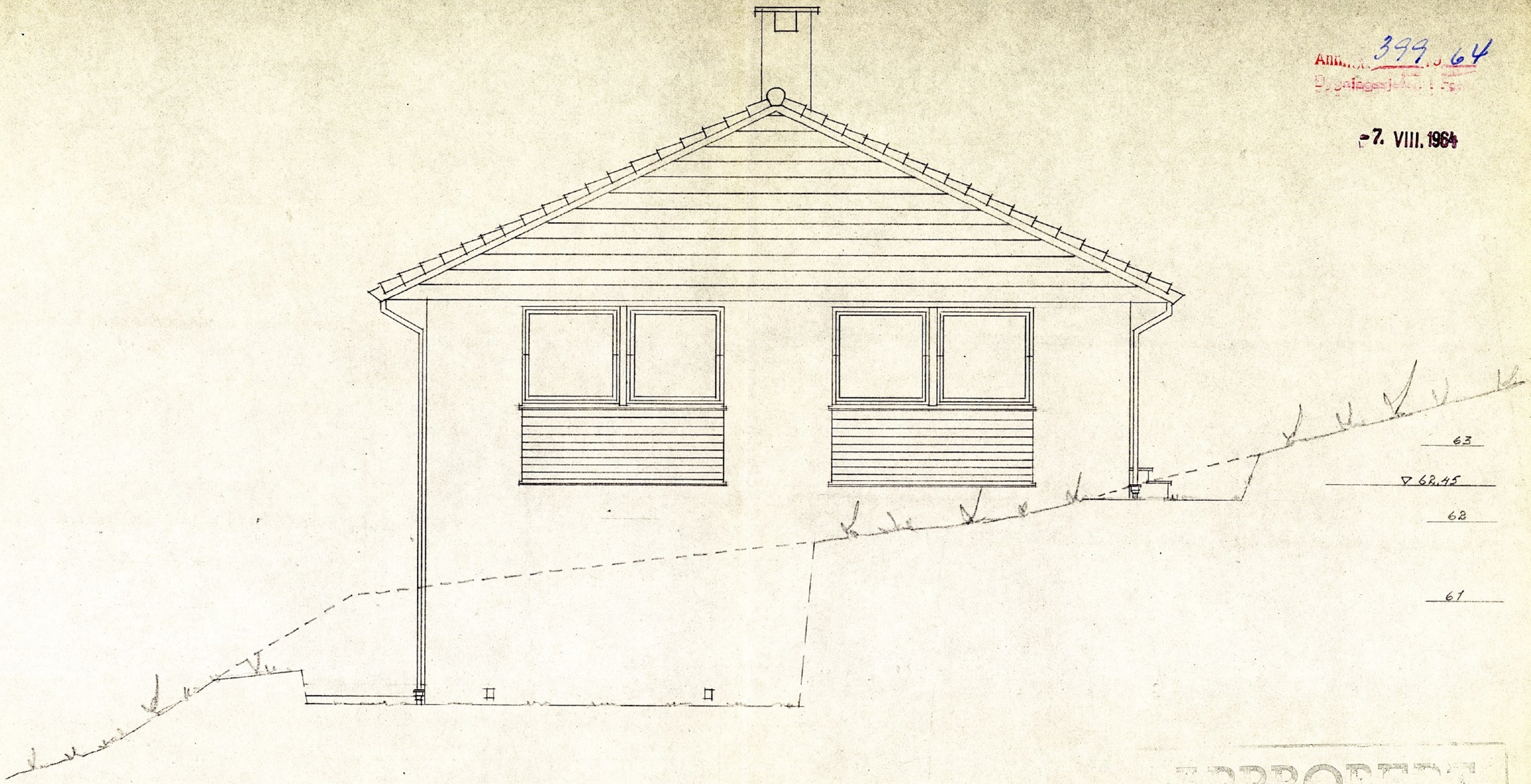
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 10/12 1965

ATTESTERES JJ

| | | |
|---|---|---|
| GR.NR. 21, BR.NR. 18. STRØMME<br>TOMT NR. 32 | | BL. NR. 18.05 |
| | | |
| FASADE SYD | MÅL = 1:50<br>TEGNA 27.4.64 | Lüdv. M. Pedersen. |

Anm. nr. 399.64
Byggetillatelsesseksjonen
7. VIII. 1964

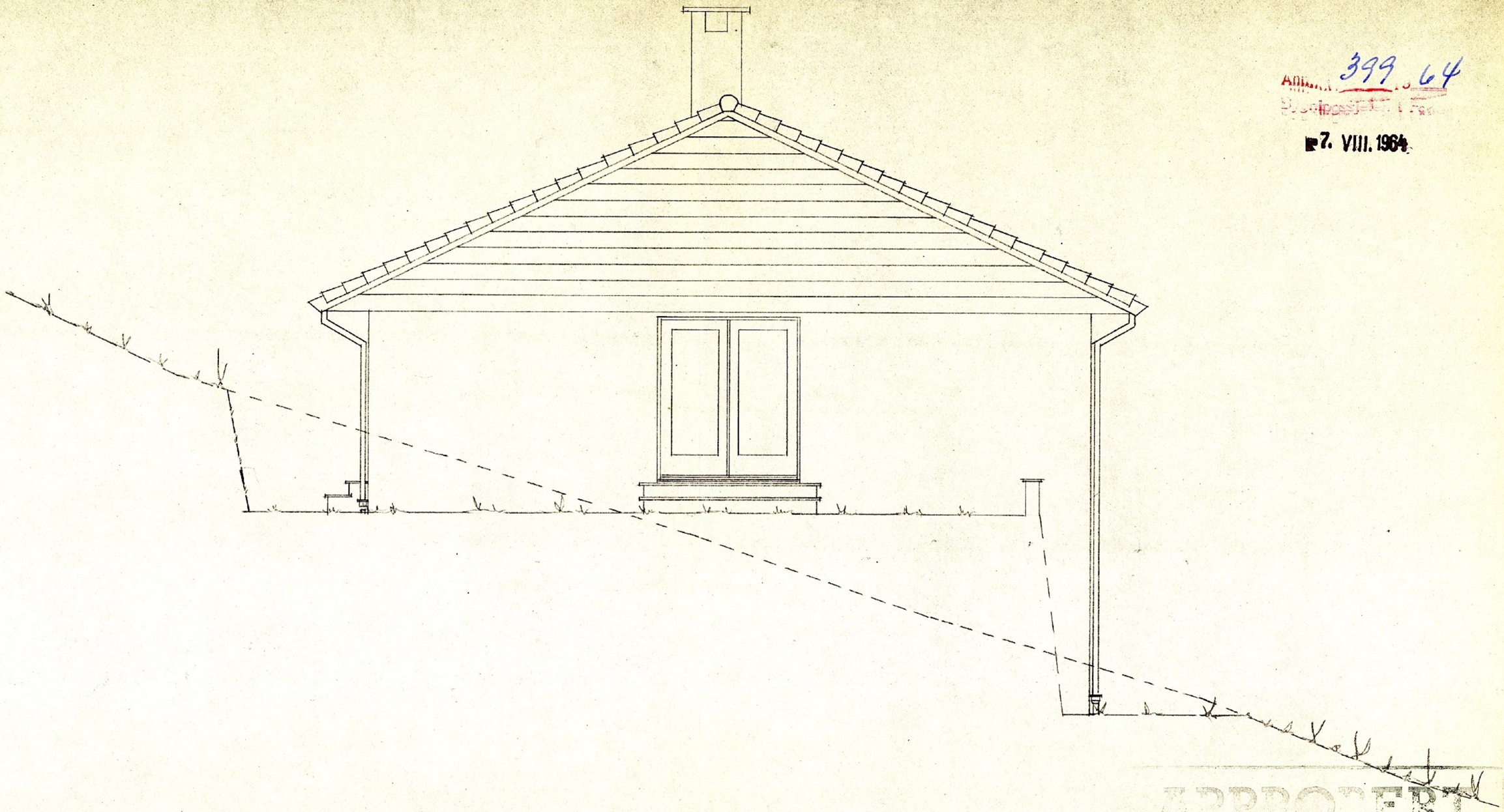



GODKJENT
VED TEGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/2 1965
ATTESTERES

| | | |
|---|---|---|
| GR.NR. 21, BR.NR. 12<br>TOMT NR 32 | STRØMME | BL.NR. 18.06 |
| | | |
| FASADE ØST | MÅL = 1:50<br>FANA 27.4.64 | Ludv. M. Pedersen. |

399.64

7. VIII. 1964



APPROBERT
VED BYGNINGSINSPEKTØRENS KONTOR
NESTTUN, DEN 10/2 1965
ATTESTERES

| | | |
|---|---|---|
| GR.NR. 21, BR.NR. 12 STRØMME | | BL.NR. 18.07 |
| | | |
| FASADE VEST | MÅL - 1:50<br>FANA 27.4.64 | LUDV. M. Pedersen |

# Straumesvingen 22

Nabolaget Knappen/Straumesvingen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Straume bro<br>Linje 22, 23, 51 | 8 min<br>0.7 km |
| Kokstad<br>Linje 1 | 4 min<br>3.7 km |
| Bergen Flesland | 8 min |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>16.3 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Søreide skole (1-7 kl.)<br>488 elever, 28 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Skranevatnet skole (1-10 kl.)<br>639 elever, 43 klasser | 7 min<br>4.4 km |
| Ytrebygda skole (8-10 kl.)<br>322 elever, 29 klasser | 10 min<br>6.2 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 29 klasser | 11 min<br>7.5 km |
| Rådalslien skole (8-10 kl.)<br>366 elever, 27 klasser | 11 min<br>8.2 km |
| Sandsli videregående skole<br>650 elever, 32 klasser | 9 min<br>6.2 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser | 9 min<br>7.4 km |

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er lite trafikk, og naboene er hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

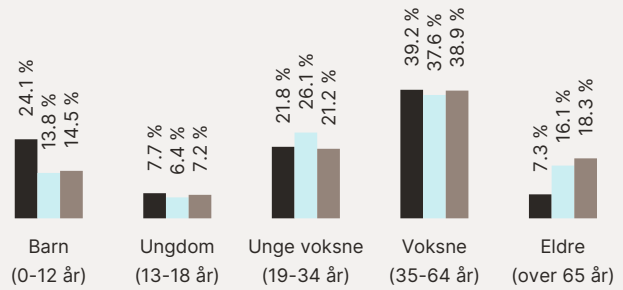
## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Knappen/Straumesvingen | 1 176 | 404 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Bergen miljøbarnehage (2-5 år)<br>17 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Nordeide barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Søreidtunet barnehage (1-6 år)<br>117 barn | 20 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Søreide<br>PostNord | 18 min<br>1.5 km |
| Coop Extra Søreide<br>Post i butikk | 19 min<br>1.6 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

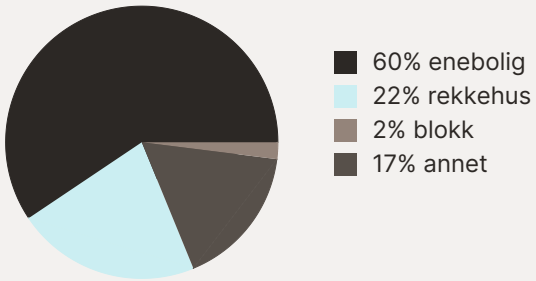
### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Trafikk
Lite trafikk 90/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Straumesvingen vel - ballbane ku... | 2 min |
| Ballspill | 0.1 km |
| Søreide idretthall | 1 min |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
| Aktiv365 Xpress Kokstad | 4 min |
| SATS Kokstad | 4 min |

## Boligmasse



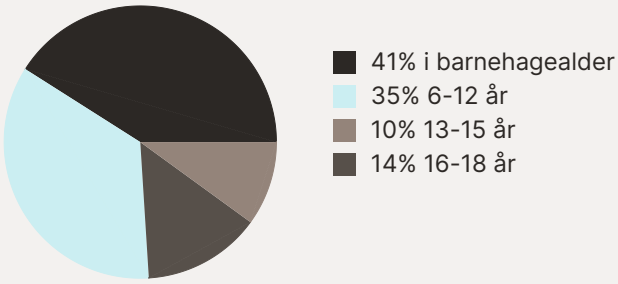

«Rolig, stille, pent og sjenert. Likevel nærhet til både bysentrum, flyplass og store arbeidsplasser.»

Sitat fra en lokalkjent

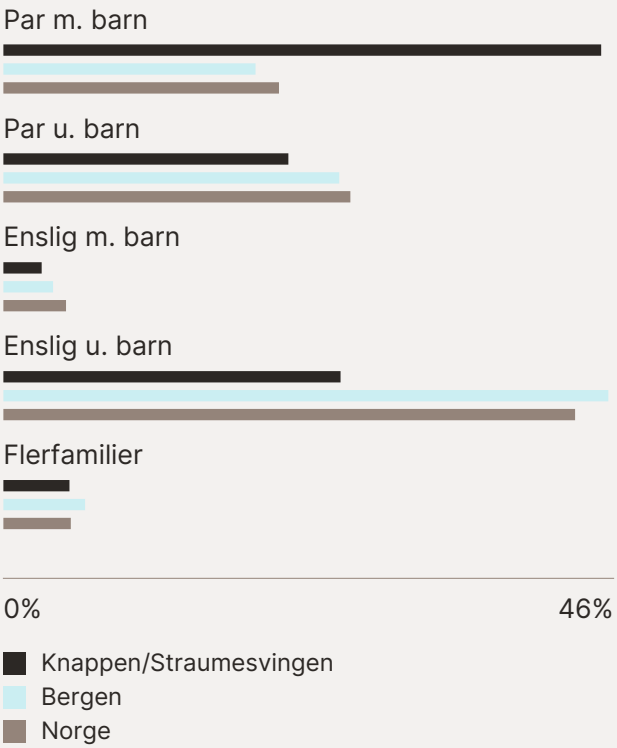
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fanatorget | 5 min |
| Boots apotek Sandsli | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



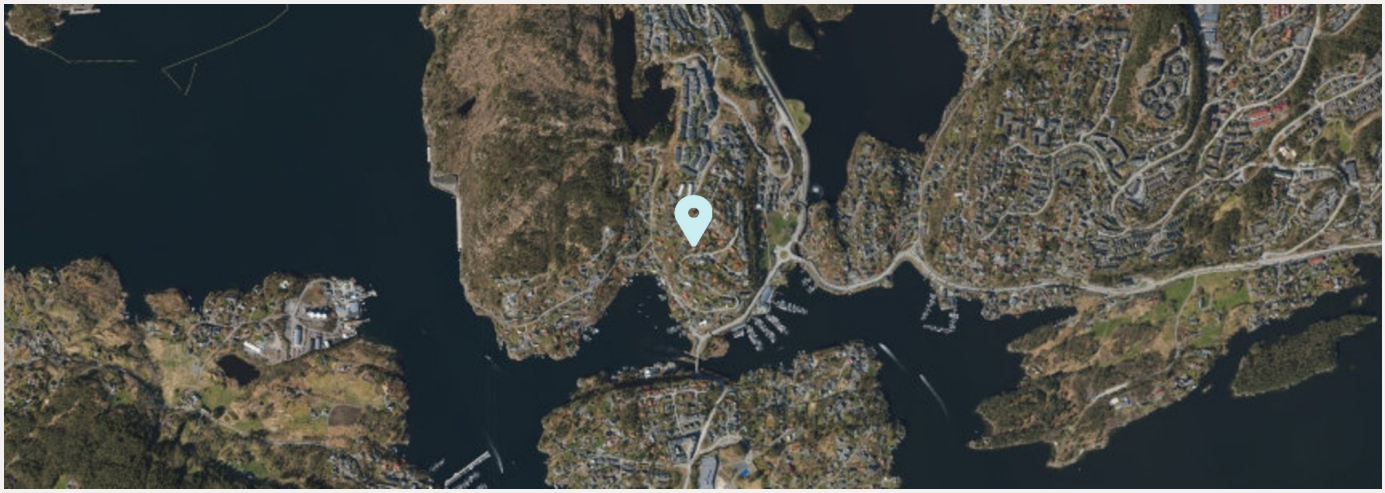

## Familiesammensetning

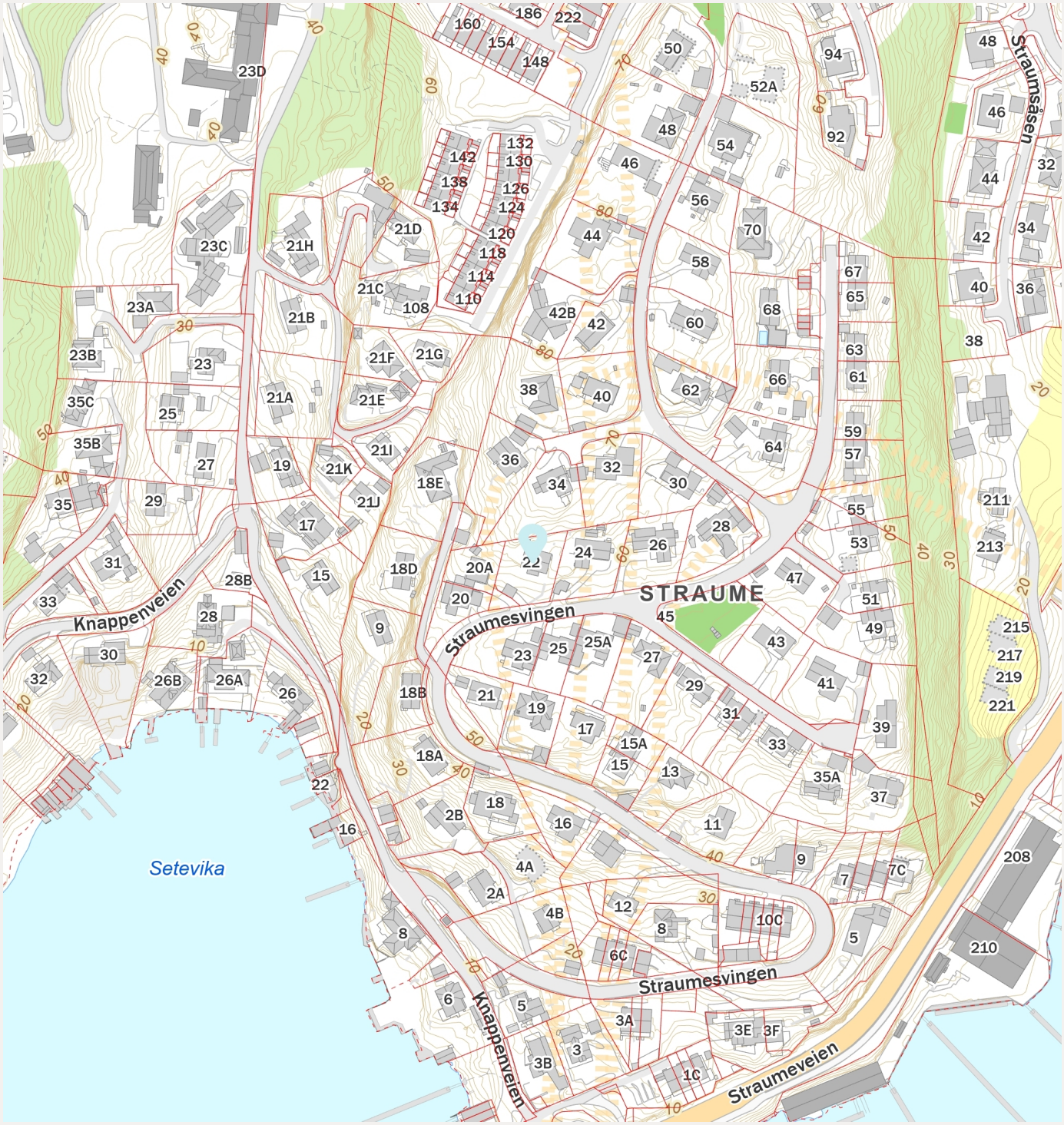



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 29% | 33% |
| Ikke gift | 64% | 54% |
| Separert | 5% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

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






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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 21/725/0/0
Utlistet 12. oktober 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **258888874** | Grunneiendom | 0 | Ja | 908,8 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **30320000** | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 12 BNR 21, STRAUME | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 01.12.1955 | | 100,0 % |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16280000 | 30 | YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.02.2004 | 200012271 | 100,0 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 16280000 | 399 - Annet trafikkområde | 99,7 % |
| 16280000 | 310 - Kjørevei | 0,3 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 2 | 202417461 |
| 30160000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG 12, STRAUME | 3 | - |
| 9925000 | 33 | FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 653 MFL., KNAPPENVEGEN | 3 | 190140533 |
| 19590000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 3, 4 MFL. OG GNR 28, DEL AV 11, 17 MFL., STRØMME GÅRD BOLIGOMRÅDE | 3 | 200709558 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21/929 | 139437128-1 | Ombygging | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 04.04.2025 | 202511747 |

Skrevet ut 12. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

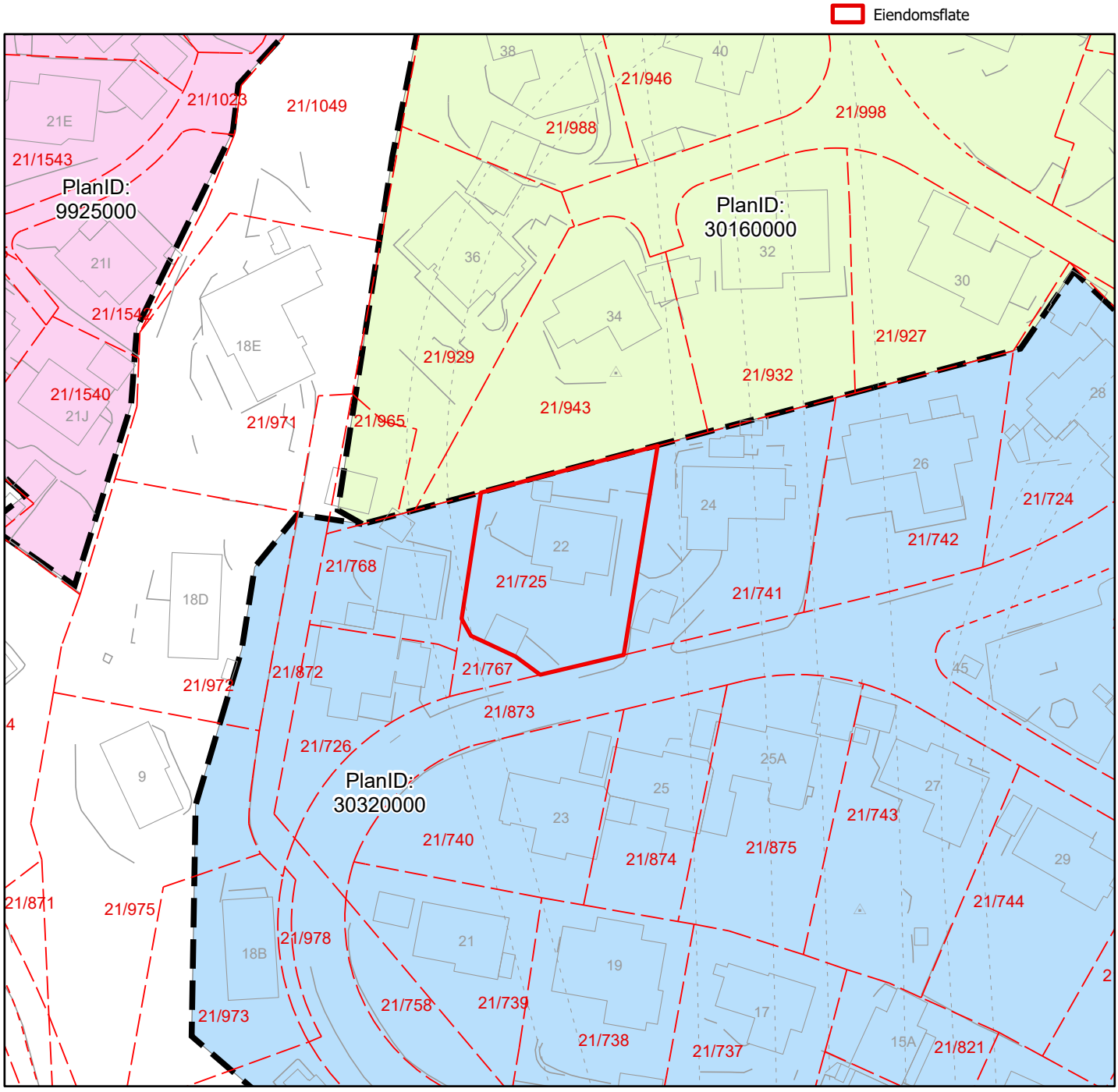
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/725/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Straumesvingen 22

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): 30320000



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/725/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Straumesvingen 22

PlanID(er): 30320000

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

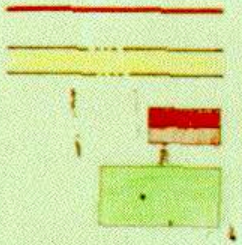
Eiendomsflate



# Straume. 1:1000.

# Forslag til reguleringsplan for del av g.nr. 21, b.nr. 12.

Tegnforklaring:



Reguleringsområdet

Veggrunn

Husplassering

Fellesareal

Ajourført 4/6-1954

Nesttun, juli 1955.
Reguleringssjefen i Fana

R1-44

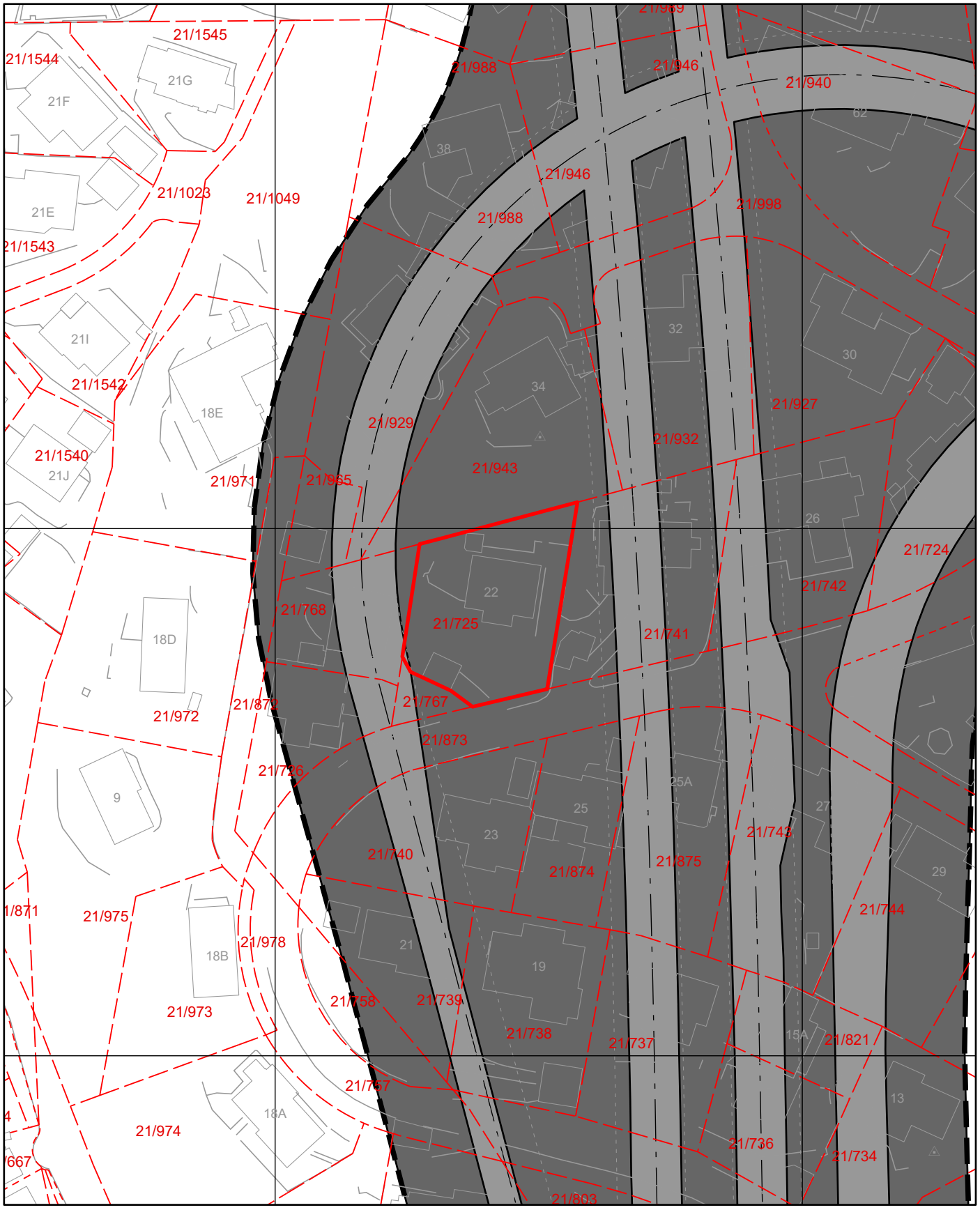
# Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/725/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Straumesvingen 22

PlanID(er): 16280000

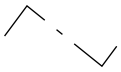
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



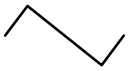
# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Annet trafikkområde

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

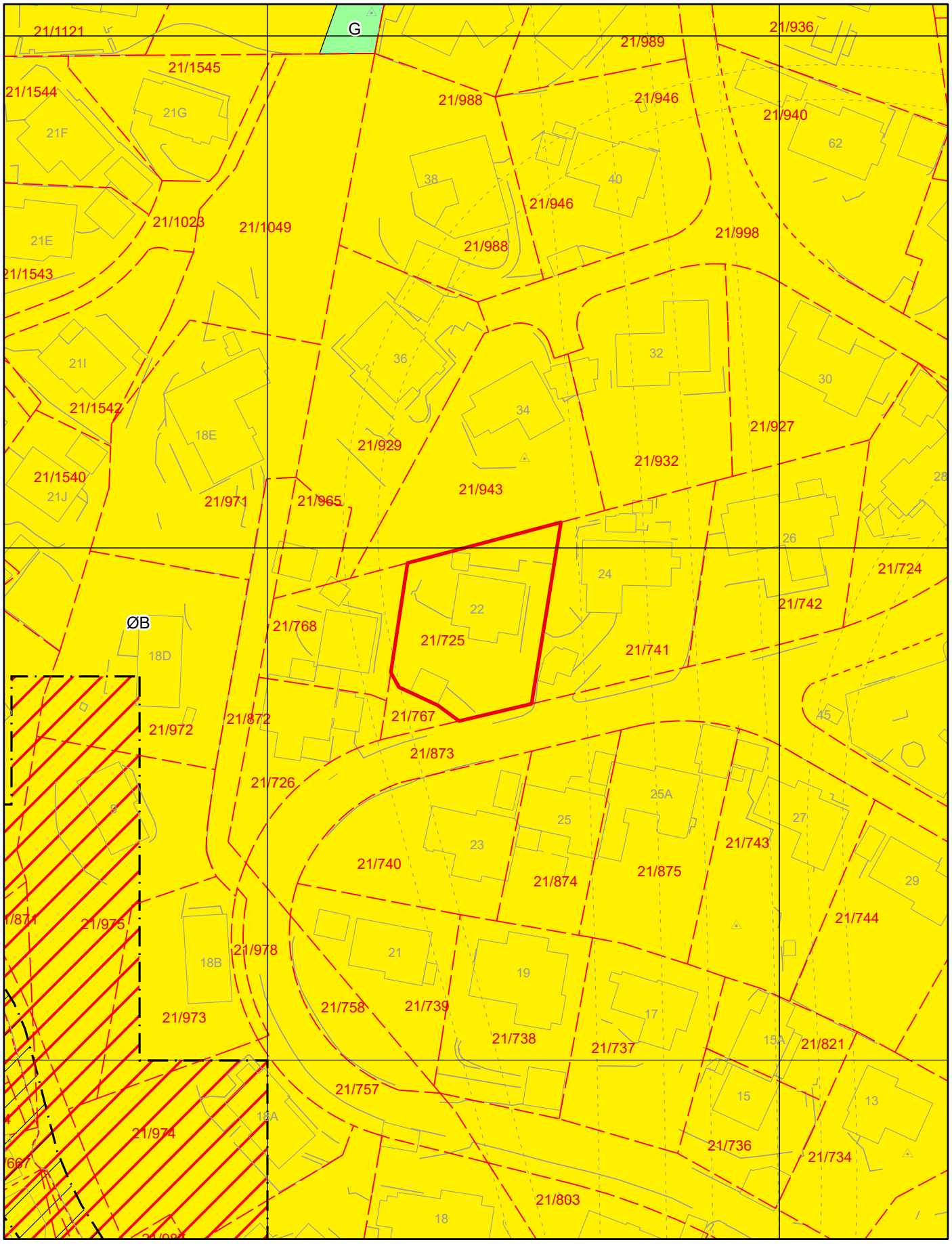
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/725/0/0
Adresse: Straumesvingen 22

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Faresone

## KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

# LOVER
for

SÆTTEVIKEN BÅTLAG

## Navn

§ 1. Foreningens navn er: SÆTTEVIKEN BÅTLAG
Foreningens initialer er: SBL

§ 2. SBL´s formål er å samle båtinteresserte i å arbeide for og:
*** skape og vedlikeholde et godt båtmiljø i området**
*** utbre kjennskap til lokalfarvannet ved forskjellige aktiviteter**
* **bekjempe forurensning av sjø og strender**
*** utbre kjennskap av sjøvett og båtmateriell**
*** samarbeide med lokale myndigheter for å løse aktuelle oppgaver innen rammen av formålet**
*** SBL skal videre følge utviklingen nøye og ta opp oppgaver hvis løsning antas å være medlemmene til gavn**
*** eie og drive bøyeanlegget som er lagt ut av foreningen**

## Medlemskap

§ 3. Som medlem kan styret oppta enhver båtinteressert som bor i/har eiendomsrett i distriktet Knappenveien – Straumesvingen og/eller leier bøye/båtplass innenfor havneområdet SBL til enhver tid disponerer.

Medlemskapet følger kalenderåret.

§ 4. Medlemmer som ved sin oppførsel vekker anstøt og forargelse, virker til skade for Foreningen, misbruker Foreningens merker, standard eller flagg, kan av styret etter gitt varsel ekskluderes.

Eksklusjonen kan innankes for apelutvalget (Havnestyret)
Apelutvalget kan forkaste eksklusjonen eller bringe den inn for årsmøte.

§ 5. Medlemmer eller andre som har ytet en ekstraordinær innsats for Foreningen kan etter enstemmig innstilling fra Styret, av årsmøte innvoteres som æresmedlemmer.

## Kontingent

§ 6. Årskontingenten følger kalenderåret og forfaller til betaling ved årets begynnelse.
**Kontingenten må være betalt senest innen utgangen av mars måned.**
Oversittes fristen kan styret etter gitt skriftlig varsel stryke vedkommende som medlem.

§ 7. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende kalenderår.

§ 8. Æresmedlemmer betaler ikke kontingent.

## Foreningens organer

§ 9. SBL´s administrative organer er:
1. Årsmøtet
2. Styret
3. Faste komiteer

§ 10. Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og avholdes hvert år **innen november måneds utgang.**

Medlemmene innkalles med minst **14 dagers skriftlig varsel** sendt hvert medlem med bestemt angivelse av hvilke saker som skal behandles.

§ 11. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret innen **15. Oktober s.å.**

§ 12. Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Styrets beretning for perioden fra 01.10 foregående år til 30.09.d.å.
2. Regnskap for samme periode, fremlagt i revidert stand
3. Fastsettelse av kontingent
4. Innkomne forslag
5. Lovforslag/Lovendring
6. Foreta valg på:
   a. Formann
   b. Styremedlemmer og varamenn til styret
      Formannen velges ved særskilt valg for 2 år
      Styremedlemmer velges for 2 år, dog slik at hvert år uttrer inntil 3 styremedlemmer
      Varamenn til styret velges for 2 år.
   c. Valgkomite på 3 medlemmer
   d. Revisor
   e. Andre komitéer så som
      Havnekomite/Apellutvalg
      Arrangementskomite

§ 13. SBL ledes av et styre som består av formann og inntil 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer etter årsmøtets nærmere beslutning.
Styret konstituerer seg selv og velger viseformann, kasserer og sekretær.

§ 14. Styret har den administrative myndighet, representerer foreningen utad, besørger alle løpende forretninger, sammenkaller til møter og ivaretar foreningens økonomi og dens tarv for øvrig, herunder fastsettelse av havnereglement, instruks for havnesjef samt nærmere vilkår for bøyeleie.

Styrets oppnevner de komiteer og utvalg som er nødvendig for å løse bestemte oppgaver, med mindre disse velges av årsmøte.
Styret bestemmer i samarbeid med de arrangerende komiteer når og hvor og innen hvilken ramme de forskjellige arrangementer i foreningens regi skal avholdes.
Styret holder møter så ofte det finner det nødvendig. Varamedlemmer innkalles til alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når formann/viseformann og minst 2 styremedlemmer er tilstede. Formann har dobbelstemme ved stemmelikhet. Formann og ett styremedlem forplikter seg i fellesskap med sine underskrifter foreningen like overfor tredjemann.

§ 15. Valgkomiteen sin innstilling sendes medlemmene sammen med innkalling til årsmøtet.

## Ekstraordinært årsmøte

§ 16. Styret kan når det finner det nødvendig, og skal når minst 1/5 av medlemmene forlanger det med skriftlig angivelse av hvilke saker som ønskes behandlet, innkalle til ekstraordinært årsmøte, (generalforsamling).
Innkalling skjer med 8 dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som står på dagsorden.

## Diverse

§ 17. Innmelding eller utmelding i et forbund eller sammenslutning med en annen forening behandles av årsmøtet og kan vedtas med 2/3 flertall. Oppnås ikke 2/3 flertall kan saken taes opp på neste årsmøte og vedtas med alminnelig flertall

§ 18. Disse lover kan endres av årsmøtet med tilslutning av 2/3 av de møtende medlemmer på årsmøtet

§ 19. Oppløsning av Sætteviken Båtlag kan kun skje ved beslutning av ordinært årsmøte. Vedtak om oppløsning må ha 2/3 flertall.
Eventuell kapital disponeres av samme årsmøte med flertall etter innstilling av det sittende styret.

Sist endret 22.11.00

VEDTEKTER FOR STRAUMESVINGEN VEL

§1

FORMÅL

Straumesvingen Vel er en upolitisk sammenslutning til ivaretakelse av felles interesser for tomtefestere/eiere av eiendommer utskilt fra gnr. 21, bnr. 12 og som er tilknyttet felles vann- og/eller kloakkanlegg.

§2

MEDLEMSKAP

Medlemskap er obligatorisk for alle tomtefestere/eiere som er tilknyttet vann- og/eller kloakkanlegget.

For øvrige tomtefestere/eiere innenfor området er medlemskap frivillig.

§3

EIERETT TIL FELLES EIENDOM

Straumesvingen vel administrerer felles vann- og kloakkanlegg på vegne av medlemmene inntil anlegget helt eller delvis overtas av Bergen kommune. Fellesskapets ansvar omfatter ikke vann- og avløpsrør fra bygning(-er) på den enkelte medlems eiendom og frem til fellesledning. Sameie er således ikke ansvarlig for brudd og materialtretthet i tilkoblingsstykket. Straumesvingen vel eier eiendommene gnr. 21, bnr 12, 808, 809 og 876."

Rett til å inspisere:

Vellet eller den de nominerer har rett til fri tilkomst på eiet eller festet eiendom for nødvendig inspeksjon av rør og anlegg.

Rett til å grave:

Vellet eller den de nominerer har rett til å grave på privat grunn som er festet av vellets medlemmer for å skifte ut, utbedre eller reparere lekkasje. Dette inkluderer rett til å grave for å påvise eventuell lekkasje, samt plikt til å fylle tilbake oppgravde masser.

Beboernes begrensninger til inngrep over vellets ledninger:

Dersom den enkelte beboer ønsker å foreta fysiske inngrep over eller i nærheten av Straumesvingen vel sine vann og avløpsledninger, kan dette ikke utføres uten at dette på forhånd er avklart med vellet. ved større terrengarbeid som byggeri av

konstruksjoner, terrengmurer, uthus, garasjer og lignende, må omlegging av vellets ledninger vurderes i hvert tilfelle. Tiltakshaver vil i så fall måtte være ansvarlig for at slikt arbeid utføres av autorisert personell med nødvendig kvalitet og i henhold til kravene i VA-norm for Bergen kommune. Ved skader på rør og ledninger under terreng som er opparbeidet, må beboer ta kostnadene med å gjenoppbygge konstruksjoner, terrengmurer, uthus, garasjer og lignende.

§4

OPPGAVER

1. Straumesvingen Vel skal forvalte felles eiendommer til medlemmenes beste.
2. Straumesvingen Vel skal iverksette og følge opp tiltak som er egnet til å skape trivsel og samhørighet blant beboerne og høyne den generelle standard.

§5

STEMMERETT

Hver eiendom har 1 stemme. I saker som direkte angår det private vann- og kloakkanlegg har ikke frivillige medlemmer stemmerett.

§6

STYRE

Straumesvingen Vel ledes av et styre som består av 3-6 medlemmer etter årsmøtets nærmere beslutning. I tillegg velges 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges for 1 år av gangen. De øvrige medlemmer velges for 2 år. For å sikre styrets kontinuitet skal dog ikke mer enn halvparten av styrets medlemmer være på valg ved hver ordinær årsmøte.

Varamedlemmene kan innkalles til alle styremøter og har tale- og forslagsrett. Ved forfall blant øvrige styremedlemmer har varamedlemmene stemmerett.

Leder kaller inn til styremøte når vedkommende finner det nødvendig eller når minst 2 av styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. For at styret skal treffe gyldig vedtak skal ethvert forslag tiltres av minst 3 styremedlemmer.

§7

REVISOR

Straumesvingen Vel skal ha en revisor valgt av årsmøtet. Revisor reviderer regnskapene til årsmøtet. Revisor avgir særskilt bekreftelse til årsmøtet.

Revisor velges for 1 år ad gangen.

§8

ÅRSMØTE

Årsmøtet er Straumesvingen Vels øverste myndighet og holder hvert år innen 01.12.

Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller det skriftlig kreves av minst 10 tomtefestere/eiere som samtidig skal oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Bare de saker som nevnes i innkallingen kan behandles under det ekstraordinære årsmøtet.

Innkalling til årsmøtet (ordinær eller ekstraordinær) skjer ved skriftlig melding til alle medlemmer med minst 14 dagers varsel.

Saker som et medlem ønsker behandlet på den ordinære årsmøtet må meldes skriftlig til styret innen den 01.11. hvert år.

Den ordinære årsmøtet behandler:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og protokollmedundertegner
3. Styrets beretning
4. Styrets årsregnskap og revisors merknader
5. Budsjett
6. Valg
    a. Leder
    b. Styremedlemmer
    c. Varamedlemmer
    d. Revisor
    e. 2 medlemmer av valgkomiteen
7. Fastsettelse av kontingent
8. øvrige saker som er nevnt i innkalling

9. eventuelt

Årsmøtet kan velge en egen komite for ivaretakelse av medlemmenes interesser knyttet til vann- og kloakkanlegg samt andre komiteer ved behov.

Vedtak på årsmøtet, med unntak av vedtektsendringer og vedtak om oppløsning av Straumesvingen Vel, avgjøres med alminnelig flertall blant det møtende stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har leder dobbelstemme. Vedtektsendringer og vedtak om oppløsning krever 2/3 flertall blant de møtende og stemmeberettigede eller alminnelig flertall ved 2 påfølgende ordinære årsmøter.

Votering skjer ved håndsopprekning. Dersom minst 10 av de tilstedeværende krever det, skal avstemmingen skje skriftlig.

Årsmøtet er beslutningsforum for viktige avgjørelser knyttet til forvaltning av felles anlegg. Årsmøtet kan med alminnelig flertall blant de stemmeberettigede med bindende virkning for de øvrige tomtefestere/eiere beslutte å innkreve nødvendige beløp til opprusting og vedlikehold av anleggene. Kostnadene skal fordeles med lik brøk for samtlige brukere med mindre spesielle forhold foreligger som tilsier en annen fordeling. Denne skal i så fall godkjennes av årsmøtet.

Styret skal til årsmøtet fremlegge særskilt regnskap over kostnader knyttet til opprustning og vedlikehold av vann- og kloakkanlegg.

## §9

## REGNSKAPSÅR

Regnskapsåret er fra 01.11. det ene år til den 31.10. det annet år.

## §10

## KONTINGENT

Medlemmene av Straumesvingen Vel skal hvert år betale en kontingent av en størrelse fastsatt av årsmøtet. Det betales full kontingent ved innflytting før 30.06. og halv kontingent første år ved innflytting etter 01.07.

SÆTTEVIKEN BÅTLAG

STIFTET 1977

www.setteviken.no

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sætteviken Båtlag 2025

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sætteviken Båtlag.

**Mandag 24. november, kl. 20.00**
Sted: Lokalene til Bergen Seilskøyteklubb på Ruskeneset – 2.etasje.

**Saksliste:**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av referent
4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
5. Godkjennelse av styrets årsberetning for 2025
6. Godkjennelse av årsregnskap for 2025
7. Godkjennelse av budsjett for 2026, herunder fastsettelse av kontingent og havneleie
8. Valg av styremedlemmer og revisor
9. Eventuelt

Det vil bli enkel servering; kaffe, mineralvann og «noe å bite i».

**Tradisjonen tro vil det også bli vinlotteri.**
Alle som deltar på årsmøte får et gratis lodd (3 trekninger).

## Vi håper på godt fremmøte, vel møtt !

Straumsgrend, 2. november 2025
På vegne av styret i Sætteviken Båtlag

Johnny Sætrum
Formann

**Vedlegg:**

- Årsberetning 2025
- Revidert årsregnskap 2025
- Budsjettforslag 2026

Kontakt e-post: post@setteviken.no

# Årsberetning for Sætteviken Båtlag 2025

Ordinært årsmøte for driftsåret 2024 ble avholdt 25. november 2024 på Ruskeneset i Bergen Seilskøyteklubbs lokaler.

Det administrative arbeidet i Sætteviken Båtlag er utført av det styret som ble valgt på årsmøtet, og har i perioden bestått av følgende medlemmer:

| | | |
|---|---|---|
| Formann: | Johnny Sætrum | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Kasserer: | Geirmund Holsen | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Havnesjef*: | Christer Feste | 2 år fra november 2023 (til 2025) – på valg |
| Havnesjef*: | Andreas Strand | 2 år fra november 2023 (til 2025) – på valg |
| Styremedlem: | Stein Magne Lien | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Styremedlem: | Jan Georg Tangenes | 2 år fra november 2023 (til 2025) – på valg |
| Varamedlem: | Algot Peterson | 2 år fra november 2023 (til 2025) – på valg |

Havnesjef*: Vervet deles mellom to personer

Valgkomite: Rune Schjønningsen og Paal Knutsen

Revisor: Leif Steinbakk

Styret i Flytebryggen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

| | | |
|---|---|---|
| Formann: | Andreas Strand | 3 år fra november 2023 (til 2026) – ikke på valg |
| Styremedlem: | Johnny Sætrum | 3 år fra november 2022 (til 2025) – på valg |
| Styremedlem: | Per Gunnar Grimstad | 3 år fra november 2024 (til 2027) – ikke på valg |

## Styremøter

Det er avholdt ett styremøte i perioden. Styret har hovedsakelig jobbet med følgende saker:

- Bygging av ny felleskai
- Fiskekonkurransen
- Økonomi

## Medlemmer

Vi er 66 medlemmer, dvs. fire færre i forhold til i fjor.


kontakt e-post: post@setteviken.no

## Fiskekonkurransen (17.08.25)





I strålende solskinn ble fiskekonkurransen arrangert for 25. gang!
Selv om deltakelsen var lavere enn på lenge og færre fisk ble fanget enn vanlig, var stemningen fortsatt på topp.

Hele 16 ivrige og glade barn fra nabolaget deltok, og vinneren ble Elida (11 år) som nå kan smykke seg med sitt andre napp i vandrepokalen – gratulerer så mye!

Årets vinnerfisk, en imponerende torsk på 3,6 kg, var betydelig større enn den hun fanget under sin første seier i 2018, da med en fisk på 1,4 kg.

Det ble delt ut flotte premier i de tre barneklassene, og som tradisjonen tilsier, ble det servert hot dogs, brus, kaffe og twist.
Dessverre hadde redningsskøyten ikke mulighet til å besøke oss i år.
Vi takker alle for deltakelsen og ser frem til å se dere (og flere til!) igjen til neste års fiskekonkurranse!

## Bøyene

Vi har 3 bøyer som er operative, hvorav to er utleid. Det ble utført dykking og vedlikehold på disse i 2023 i samarbeid med Bergen Seilskøyteklubb (BSSK) som fortsatt leier 7 bøyer.
Vi planlegger ny dykkerinspeksjon til våren.

All havneleie i SBL er kontraktsfestet med leiekontrakter som regulerer rettigheter og plikter (bl.a. krav til forsikring og ettersyn).


kontakt e-post: post@setteviken.no

## Felleskaien



Arbeidet med å bygge ny kai tok til i mars og den begynner å ta form. Hele rammeverket er bygget ferdig, samt «gangveien» ut. Det som gjenstår er montering av kaifronten og legging av toppdekket.
Så langt er det utført ca. 200 dugnadstimer fordelt på 11 dugnader. Oppmøtet har variert og stort sett har vi vært 4-5 personer i sving.
Vi har holdt oss innenfor budsjettrammen på 60.000 kr., hvorav Straumesvingen Vel har bidratt økonomisk med 20.000 kr (1/3 av estimert byggekostnad).
Vi kom dessverre ikke helt i mål i år og planen er å ferdigstille kaien til våren.
Tusen takk til alle som har deltatt så langt!

## Grasrotandelen - vil du gi din støtte til Sætteviken Båtlag?

Båtlaget setter stor pris på alle grasrotgiverne (11 stk.) som har gitt oss en kjærkommen inntekt på 24.269 kr. i regnskapsåret 2025.
Grasrotandelen gir deg som spiller mulighet til å bestemme hvem som skal motta noe av overskuddet til Norsk Tipping. Hver gang du spiller kan du velge å støtte det laget eller foreningen du mener fortjener det mest. Vi oppfordrer deg til å støtte oss i Sætteviken Båtlag.

Se mer informasjon på hjemmesiden vår eller Norsk Tipping om hvordan du kan bli grasrotgiver.


kontakt e-post: post@setteviken.no

## Hjemmesiden (www.setteviken.no)

Styret jobber for å holde hjemmesiden vår levende. Vi oppfordrer medlemmene til å gi innspill til aktuelle saker.

## Regnskapet

Regnskapet viser et overskudd på 3.050 kr. og er revidert av Leif Steinbakk.

Overskuddet er høyere enn budsjettert pga. det øknomiske bidraget fra Straumesvingen vel til bygging av ny felleskai, i tillegg til høyere inntekter fra grasrotandelen.

Styret innstiller på at kontingenten og havneleiesatsene holdes uendret i 2026. Dvs:

| | |
|---|---|
| Kontingent | kr. 300,- |
| Havneleie medlemmer (bøye) | kr. 1.500,- |
| Havneleie ikke medlemmer (bøye) | kr. 2.500,- |

**Det er ikke kommet inn saker som ønskes behandlet på årsmøtet.**

Les mer om Sætteviken Båtlag på www.setteviken.no.

Straumsgrend, 2. november 2025
Styret i Sætteviken Båtlag


kontakt e-post: post@setteviken.no

# SÆTTEVIKEN BÅTLAG

STIFTET 1977

www.setteviken.no

## Resultatregnskap 01/10-24 til 30/09-25

| **INNTEKTER** | | **2025** | **2024** |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | kr 18 900 | | 19 800 |
| Havneleie | kr 11 000 | | 11 000 |
| Renteinntekter | kr 2 919 | | 1 280 |
| Gevinst v/salg av vimpel | kr 0 | | 0 |
| Grasrotandelen (Norsk Tipping) | kr 24 269 | | 26 535 |
| **Sum Inntekter** | | **kr 57 088** | 58 615 |
| | | | |
| **KOSTNADER** | | | |
| Leie Bergen Kommune | (kr 8 990) | | -8 762 |
| Diverse | (kr 2 080) | | -2 159 |
| Vedlikehold av havneanlegg | kr 0 | | -169 |
| Årsmøte | (kr 945) | | -700 |
| Fiskekonkurranse | (kr 4 058) | | -3 757 |
| Oppgradering havneanlegg | (kr 37 965) | | 0 |
| | | | |
| **Sum Kostnader** | | **(kr 54 038)** | -15 547 |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **kr 3 050** | 43 069 |

## Balanse pr. 30/09-25

| **EIENDELER** | | |
|---|---|---|
| Driftskonto | kr 8 044 | 4 994 |
| Kapitalkonto | kr 100 000 | 100 000 |
| Verdi havneanlegg | kr 15 000 | 15 000 |
| Beholdning vimpler (6 stk. à kr. 83,64) | kr 502 | 502 |
| Fordringer | kr 0 | 0 |
| | | |
| **Sum Eiendeler** | **kr 123 546** | 120 496 |
| | | |
| **EGENKAPITAL** | | |
| Egenkapital pr. 30/09-24 | kr 120 496 | |
| Årets resultat | kr 3 050 | |
| | | |
| **Sum Egenkapital** | **kr 123 546** | 120 496 |

Straumsgrend, 05.10.25

for styret i Sætteviken Båtlag
Kasserer

Revisor

**Budsjett 01.10.25 - 30.09.26**

| | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|
| **Inntekter** | | |
| Kontingenter | 19 000 | 18 900 |
| Havneleie | 10 000 | 11 000 |
| Renteinntekter | 3 000 | 2 919 |
| Grasrotandelen (Norsk Tipping) | 15 000 | 24 269 |
| **Sum inntekter** | 47 000 | 57 088 |
| **Kostnader** | | |
| Leie Bergen Kommune | -9 000 | -8 990 |
| Diverse | -3 000 | -2 080 |
| Vedlikehold av havneanlegg | -5 000 | - |
| Årsmøte | -1 000 | -945 |
| Fiskekonkurranse | -4 000 | -4 058 |
| Oppgradering havneanlegg | -20 000 | -37 965 |
| **Sum kostnader** | -42 000 | -54 038 |
| **Resultat** | 5 000 | 3 050 |

Merknader:

Bygging av ny kai

# Referat fra årsmøte i Sætteviken Båtlag 24.11.2025

**Til stede**: Johnny Sætrum, Helge Austbø, Geirmund Holsen, Per Gunnar Grimstad, Andreas Strand og Jan Georg Tangenes

**Møteleder**: Johnny Sætrum
**Referent**: Johnny Sætrum
**Sted**: Bergen Seilskøyteklubb, Ruskeneset.
**Tid**: kl. 20.00 – 21.00

1. **Valg av møteleder**
   Johnny Sætrum ble valgt til møteleder.

2. **Godkjennelse av Innkalling og dagsorden**
   Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. **Valg av referent**
   Johnny Sætrum ble valgt som referent.

4. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**
   Jan Georg Tangenes ble valgt til å signere sammen med møtelederen.

5. **Godkjennelse av styrets årsberetning for 2025**
   Styrets årsberetning ble gjennomgått av møtelederen.
   Det var ingen kommentarer til årsberetningen.

   *Vedtak:* Årsberetningen ble godkjent.

6. **Godkjennelse av årsregnskapet for 2025**
   Regnskapet for perioden 01.10.24 til 30.09.25 ble fremlagt i revidert stand og gjennomgått av Johnny Sætrum. Det var ingen kommentarer til regnskapet.

   *Vedtak:* Regnskapet ble godkjent.

7. **Godkjenning av budsjett for 2026, herunder fastsettelse av kontingent og havneleie**
   Budsjettet og satsene ble vedtatt uendret som foreslått av styret:

   | | |
   |---|---|
   | Havneleie medlemmer | Kr. 1.500,- (bøye) |
   | Havneleie ikke medlemmer | Kr. 2.500,- (bøye) |
   | Kontingent | Kr. 300,- |

   *Vedtak:* Budsjettforslaget ble godkjent.

8. **Valg av styremedlemmer og revisor**
   Styret forblir uendret ved at de som er på valg ønsker å ta gjenvalg.
   Årsmøtet takket for innsatsen og ga det sittende styret videre tillit.


kontakt e-post: post@setteviken.no

| | | |
|---|---|---|
| Formann: | Johnny Sætrum | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Kasserer: | Geirmund Holsen | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Havnesjef*: | Christer Feste | 2 år fra november 2025 (til 2027) – Gjenvalg |
| Havnesjef*: | Andreas Strand | 1 år fra november 2025 (til 2026) – Gjenvalg 1 år |
| Styremedlem: | Stein Magne Lien | 2 år fra november 2024 (til 2026) – ikke på valg |
| Styremedlem: | Jan Georg Tangenes | 2 år fra november 2025 (til 2027) – Gjenvalg |
| Varamedlem: | Algot Peterson | 2 år fra november 2025 (til 2027) – Gjenvalg |

Havnesjef:* Vervet deles mellom to personer

Valgkomite: Rune Schjønningsen – Gjenvalg for 1 år og Paal Knutsen – Gjenvalg for 1 år

Revisor: Leif Steinbakk – Gjenvalg for 1 år

*Vedtak:* Innstillingen ble vedtatt.

**9. Eventuelt**

Det var ikke meldt inn saker til eventuelt.
Vi oppfordrer medlemmene til å gi innspill til aktuelle saker slik at vi kan holde hjemmesiden vår levende.
Tradisjonen tro ble årsmøtet avsluttet med vinlotteri, kaffe og tebrød.

**Vinnere av vinlotteriet**:
Helge Austbø, Andreas Strand og Johnny Sætrum.

Medlemmer som ikke får informasjon fra båtlaget på e-post oppfordres til å sende e-post adressen deres til post@setteviken.no. Dette for å gjøre det lettere å komme i kontakt med medlemmene.

Bergen, 30. november 2025

Johnny Sætrum
Møteleder

Jan Georg Tangenes

*Vi benytter anledningen til å ønske alle medlemmene en riktig God Jul og de beste ønsker for det nye året.*
*Hilsen styret*




kontakt e-post: post@setteviken.no

Referat fra årsmøte nr. 58 i **Straumesvingen Vel**

18. Februar 2026 kl. 19:00
i Ytrebygda frivilligsentral – Søreidetunet 1

Tilstede:

3e Norodd Løvås
46 Erik Bjerkelund
17 Elin Lunde Sørensen
9a Heidi Tørvik
19 Bente Helen Schei
38 Asbjørn Holme
29 Ronnie AJ Dahl
1 Monica Martinusen
1b Roy Olsen
47 Nora Lise Kristiansen
1D Britt Kari Andreas Njøstad
1D Karl Andreas Njøstad
7 Jan Georg Tangenes
3C Rune Schjøringsen
11 Helge Berntsen
51 Anette K. Nilsen
58 Sindre Sørland
1a Ole Henrik Vik
33 Kari M Nilsen
33 Svein Brekke

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
   Begge ble godkjent

2. **Valg av møteleder, referent samt 2 deltakere til å undertegne møtereferatet.**
   Geir Ramstad ble valgt til møteleder, Ronnie AJ Dahl til referent,
   Erik Bjerkelund og Ole Henrik Vik til å undertegne referatet.

3. **Styrets årsberetning**
   Årsberetningen ble tatt til etterretning.
   Generell oppfordring til hver enkelt beboer om å inspisere sin egen private stikkledning.
   Flere situasjoner med overvann, enighet om sending av klage til kommunen.
   Følges opp av styret.

4. **Regnskap 2025**
   Forslag om bankskifte før bedre rente.
   Regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. **Fastsette kontingent for 2026**
   Kontingent for 2026 ble satt til kr. 300,- Enstemming godkjent.

6. **Budsjett 2026**
   Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

7. **Endring av vedtekter Straumesvingen Vel**
   Vedtektene ble ikke godkjent i sin helhet. Avstemningen ble gjort punktvis.
   Punkt 1 §1Formål: Enstemming vedtatt
   Punkt 2 §3 Fjernes: inntil anlegget helt eller delvis overtas av kommune: Enstemming vedtatt.
   Punkt 3 §3 «(Øvre-nedre lekeplass og sjøtomt)» 5 for, 8 mot og 3 avholdene. Ikke vedtatt.
   Punkt 4 §4 «Straumesvingen Vel skal sørge for drift og vedlikehold av kun felles eiendommer og anlegg, slik at de fungerer sikkert, effektivt og til beste for medlemmene.» 9 for, 5 mot og 3 avholdende. Ikke vedtatt
   Punkt 5 §4 «Straumesvingen vel skal planlegge, iverksette og følge opp tiltak som fremmer trivsel, godt naboskap og fellesskap blant beboerne». 16 for, 0 mot og 1 avholdende. Vedtatt.
   Punkt 6 §5 Fullmakter. Enstemming vedtatt, men med endringer:

-sjøtomt legges til i første avsnitt setning 3. Skal lyde: «I saker som direkte angår det private vann-og kloakkanlegget og sjøtomt har frivillige medlemmer ikke stemmerett.»

-Under Begrensing presiseres formulering til: «En hustand kan kun representere ytterligere 3 hustander med fullmakt»

## 8. Valg av nytt styre, valgkomite og revisor

Styret 2026 består av:

Elin Lunde
Nora-Lise Kristiansen
Geir Ramstad
Heidi Tørvik
Asbjørn Holme
Ronnie André Johannessen Dahl

Til valgkomité Arild Utne, Marianne S. Steinbakk.
Til revisor Leif Steinbakk.

Bergen. 26/3-26

Ole H. Vik