Tilstandsrapport

Rekkehus

Titlestadvegen 87 B, 5243 FANA

BERGEN kommune

gnr. 89, bnr. 70, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2350 **Referansenummer:** RN1159

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben- Terje Myhre

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

benterje@hotmail.com

995 35 544

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Rekkehus over to plan.
Vestvendt terrasse på 31,5 m² med utgang fra gang 1.etg.
Vestvendt terrasse på 12,9 m² med utgang fra kjøkken.
Tilhørende bod i u.etg. på 9,6 m².
Tilhørende parkeringsplasser til to biler i felles garasjeanlegg.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2006 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takpanner i stål.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:
Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i pvc karmer.

Dører:
Entredør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Malte dørblader med felt av isolerglass.

Terrasser:
Vestvendt terrasse på 31,5 m² med utgang fra gang 1.etg.
Vestvendt terrasse på 12,9 m² med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kontor: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Gulv mot grunn i betong.

Pipe og ildsted:
Gasspeis med glassfront i stue.
Avgassgjennomføring i vegg.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Utforede kjellervegger i u.etg. Dette ansees som risikokonstruksjon, da det ofte registreres høye fuktverdier.

Innvendig trapp:
Trapp i eik.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/toalett:
Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad:
Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 12,0 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.

Beskrivelse av eiendommen

- Platetopp.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmepumpe:
Varmepumpe i gang 1.etg.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom:
Volum: ca 200 liter. Ukjent produksjonsår.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på vad og vaskerom.
- Varmepumpe i gang 1.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

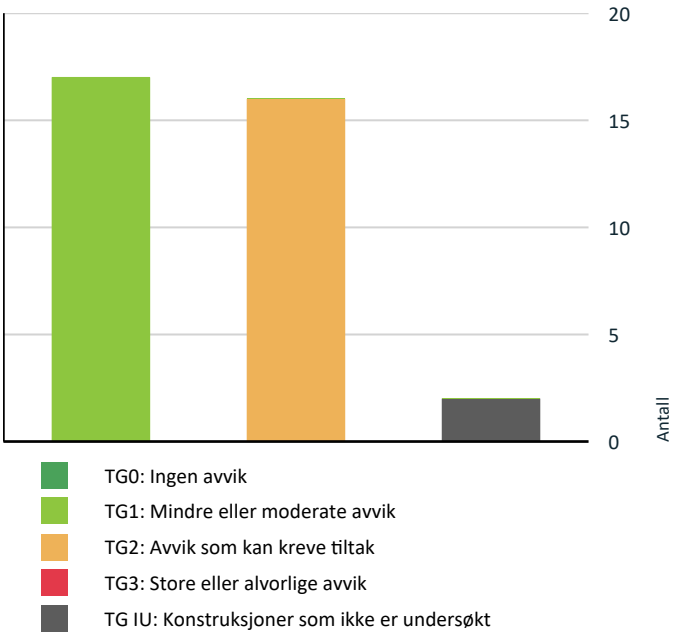
Opprinnelig bod i 1.etg. er slått sammen med gang (vegg mellom bod og gang er fjernet).

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse,
og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom/toalett. > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom/toalett. > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2006

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Vedlikehold utvendig fasade:	Maling av utvendig fasade, og bytting av enkelte fasadebord.
Modernisering vinduer/dører:	Ny inngangs- og terrassedør i 2021. 2 nye 3-lags vinduer i to av soverom i 2023.
Modernisering bad:	Kun nytt blandebatteri og dusjhodet i 2025.
Modernisering kjøkken:	Kjøkkenfronter er blitt fornyet (Malt) i 2025. Ny oppvaskmaskin i 2020. Ny induksjonsplate i 2020.
Modernisering innvendige overflater:	Stort sett alle rom og vinduer har blitt malt, ihht. tidligere selger ved salget i 2020. VI har etter det malt alle soverom, kjøkkenet, og deler av gangen i 1. etg. Det er ikke kjent at gulvet har blitt byttet.
Modernisering VVB:	Ventil i varmtvannsbereder ble skiftet ut i ca. 2023.
Diverse moderniseringer:	2025: Ny elbilladeboks fra Easee tilhørende vår parkeringsplass (nr. 3). 2025: Ny varmepumpe. 2023: Fjerning av mose på taket samt montering av kobberlister.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takpanner i stål.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Taktekkingen er mosegrodd, primært på tak mot øst. Dette kan redusere levetiden på taktekkingen. Mose bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kledning er stedvis avsluttet for nært bakkenivå (anbefalt avstand er minimum 30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og smuss fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i pvc karmer.

TG 2 Dører

Entredør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Malte dørblader med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på den ene terrassedøren. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må døren byttes.

- Pakning på terrassedør i 1.etg. har løsnet, og døren er noe treg å åpne/lukke. For å lukke avviket må pakning utbedres og døren justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 31,5 m² med utgang fra gang 1.etg.
Terrassen er belagt med betongheller og plastheller.

Rekkverk av stående profiler.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Vestvendt terrasse på 12,9 m² med utgang fra kjøkken.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,93 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Søyle under terrasse 2.etg. går helt i terreng. Dette gjør at vann trenger raskere opp i søylen, og levetiden reduseres.

- Rekkverk på terrasse 1.etg. heller utover, men fremstår som stabilt. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må rekkverket rettes opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kontor: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. 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 div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis med glassfront i stue.
Avgassgjennomføring i vegg.

mrk:
Gasspeiser og tilhørende anlegg er utenfor undertegnedes kompetanse, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.
Det oppfordres til å kontrollere dokumentasjon på utført service.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg. Dette ansees som risikokonstruksjon, da det ofte registreres høye fuktverdier.
Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 61,8 % ved 15,4 °C
og trefukt på 16,8 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen (like over grenseverdi), men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser måling med pigg vektprosent (MC).

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i eik.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 5,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist sprekk i en flis i dusj. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flis med sprekk byttes for å lukke avviket.

- Enkelte fuger er utvasket, samt silikonfuge har løsnet fra flis. Dette øker muligheten for at det dannes mugg/svertesopp, samt gjør vedlikehold vanskeligere. Utvaskede/løse fuger bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe ujevnt fall i dusj (svanker/kuler). Dette fører til at det stedvis kan dannes mindre dammer etter bruk av dusj.

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling.

1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 52,4 % ved 16,5 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

Generell

Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet dersom det oppstår lekkasje eller om det installeres dusj (det er installert vannuttak for dusjbatteri). Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at rommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Mrk:
Sluk er ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tørketrommel er plassert over sluk, og står mellom vaskemaskin og servant. Dette gjør det vanskelig å komme til sluket. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre det og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser plassering av sluk

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møblement/speil, belysning, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

1.ETG. > VASKEROM/TOALETT.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt i luke under utslagsvask
uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 24,1 % ved 14,0 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 12,0 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Platetopp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i gang 1.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom:
Volum: ca 200 liter. Ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Varmtvannsbereder er koblet via et ladeuttak. Dette øker riskio for varmgang og brann. Stikkontakt i vegg har allerede tegn til varmgang. Ladeuttaket bør som et minimum fjernes. Se forøvrig neste punkt.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbrytere og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på vad og vaskerom.
- Varmepumpe i gang 1.etg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Jeg vet ikke helt hva som ble gjort før vi flyttet inn i 2020, men vi har ikke gjort noe selv her.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Byggeår 2006.

   Samsvarserklæring ikke fremvist.

   Kjenner ikke til tilleggsarbeider.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder.

    Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

    På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsrør ligger skjult og er derfor ikke besiktiget.
Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløps-ledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på terrasse 2.etg. er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fare for høye radonverdier. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

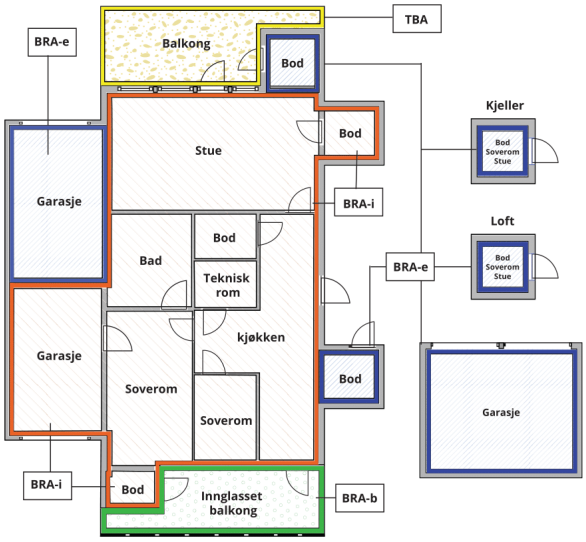
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		10		10	
1.etg.	56			56	32
2.etg.	58			58	13
SUM	**114**	**10**			**45**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Tilhørende bod.	
1.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom/toalett.		
2.etg.	Stue, kjøkken, soverom, kontor.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré: 2,4 m²
- Gang: 17,5 m²
- Sov 1: 11,8 m²
- Sov 2: 10,5 m²
- Bad: 5,9 m²
- Vaskerom/toalett: 4,8 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Stue: 31,1 m²
- Kjøkken: 12,0 m²
- Sov: 7,2 m²
- Kontor: 5,6 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:
- Bod i u.etg: 9,6 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig bod i 1.etg. er slått sammen med gang (vegg mellom bod og gang er fjernet).

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Nathalie Genevieve Søyland Puaschitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	89	70		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Titlestadvegen 87 B

Hjemmelshaver

Puaschitz Nathalie Genevieve Søyland, Søyland
Thor-Andre Faleide

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:
Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Titlestad i Fana. Fra boligen er det utsikt over nærområdet, og området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende boligbebyggelse.

Det er kort avstand til Fana kirke (ca. 5 minutters kjøring), Kirkevoll barne- og ungdomsskole (ca. 10 minutters gange), bussholdeplass og dagligvarebutikk (ca. 5–10 minutters gange).

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med flotte turområder i nærområdet, blant annet Fanafjellet og Osbanetraséen, samt kort avstand til Stendafjellet (ca. 10 minutters kjøring).

Det er gode muligheter for fiske og bading i Fanafjorden, Hamrevannet og Kalandsvatnet, alle innen ca. 10–15 minutters kjøring.
Videre er det ca. 5 minutters kjøring til Lagunen Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og serveringssteder.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan)
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan (16460000).
Planid: 16460000.
Saksnr: 2000/1263.
Planens navn: FANA. GNR 89 BNR 2 MFL., TITLESTAD ØVRE, TITLESTAD BOLIGOMRÅDE.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Vedtak i kraft: 15.10.2007.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:
Grunnkrets: Titlestad.
Valgkrets: Kirkevoll valgkrets.
Kirkesogn: Fana.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Parkering

Garasjeanlegg, plass nr. 3 + 9.
Gjesteplass med elbillader utenfor garasjen.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1948/306282-3/106 10.11.1948
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 89 BNR: 70
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/12965-2/106 29.04.2003
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 89 BNR: 70
Tilknytingsrett for 8 enheter til Hamregruppen AS' privateide avløpsledn. mot andel av vedl.holds- og rep.kostnader,
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.
Sameiebrøken er fordelt: 111 / 847

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	15.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RN1159

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260071
Addresse	Titlestadvegen 87B		
Postnr.	5243	Sted	FANA
Selgers navn	Nathalie Genevieve Søyland Puaschitz		
Selgers navn	Thor-Andre Faleide Søyland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen. Det går via sameiets husforsikring Frende

Polise/avtalenr.:

109396

Våtrom

Initialer selger:
N P
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N P
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny inngangs- og ny terrasse dør, og to nye 3-lags vinduer i to av soverommene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på utført arbeid.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmepumpe i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

5 års garanti fra produsenten Panasonic med info fra montøren.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasjeport i 2022..Det lekker noe vann i sameiets fellesgarasje , og en av boligseksjonens parkeringsplasser er berørt uten at det er et hinder for å kunne bruke plassen. Lekkasjen skal være ordnet etter planlagt utbedring av fellesplassen.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny garasjeport i 2022.Siste årsservice ble gjennomført i 2025 via Jensen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Rapport fra årsservice.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Det ble vedtatt i 2025 at hver seksjonseier har ansvar for egen balkong og terrasse.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det planlegges en utbedring av fellesplassen og seksjonseiers private boder under fellesplassen.Det ble engasjert en takstmann som følger opp saken i samarbeid med sameiets styret.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert mugg i bodene under fellesplassen.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert noen rotter ved øverste huset (87D) i sameiet i 2025.Det ble lagt ut feller fra Rentokil med god effekt.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N P
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 09.02.2026

Signert av *Nathalie Genevieve Søyland Puaschitz*

Signert av *Thor-Andre Faleide Søyland*

Initialer selger:
N P
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Titlestadvegen 87B, 5243 FANA	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23651335**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,95 kWh/m²	**11 836 kWh**



Titlestadvegen 87B, 5243 FANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Titlestadvegen 87B, 5243 FANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSAMEIET BOLIGSAMEIET TITLESTADVEGEN 87 OG 89

Vedtatt i årsmøte
den 29. juni 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Dette dokumentet består av to deler:

A- Vedtekter (fra huseierens landsforening)

B- Bestemmelser (bestemmelser i sameiet)

A – VEDTEKTER

1. Eierseksjonene

Sameiets navn er Boligsameiet Titlestadvegen 87-89, og har gårdsnummer 89 og bruksnummer 70 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7. oktober 2009.

Sameiet består av 8 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæring. Boligseksjonene har adresse Titlestadveien 87 A-D og 89 A-D.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19, gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten (for eksempel egen terrasse, balkong og husfasade), besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdører.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. Rettslig rådighet
Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på generalforsamling til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6. Sameiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Generalforsamlingen (årsmøte)
7.1 Generalforsamlingens myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av generalforsamlingen.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir èn stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med
alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og/eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene,

h) Endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Generalforsamling

Alle sameiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Kun èn stemme skal avgis fra hver eierseksjon. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leder av boligseksjonen har rett til å være til stede på generalforsamling og til å uttale seg, selv om de ikke er eier av en seksjon i sameiet. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte med fullmektig eller skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som

helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til generalforsamling dersom generalforsamlingen gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til generalforsamling
Generalforsamling innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle
Generalforsamlingen skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal generalforsamlingen,

a) Behandle styrets årsberetning

b) Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

c) Velge styrets leder, nestleder, økonomi og administrasjonsansvarlig og et styremedlem fra de andre eierseksjonene dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinær generalforsamling sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i generalforsamlingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan generalforsamlingen bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hunder for at det kan besluttes innkalt til ekstraordinær generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse/ Protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

8.1 Valg av styre
Det skal utnevnes et styremedlem fra hver eierseksjon, totalt fem styremedlemmer.

Generalforsamlingen velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Hver eierseksjon skal også ha et varamedlem, som må utfylle krav i dette punkt. (pkt 8.1) Dersom varamedlemmet innehar eierandel i samme eierseksjonen som valgt styremedlem, trengs det ingen skriftlig fullmakt.
Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av generalforsamlingen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem fra styret.

8.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte Styremedlemmene

8.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet
Dersom det er vedtatt i generalforsamlingen at det skal utnevnes et styremedlem fra hver eierseksjon, vil styremøtene ha samme beslutningsmyndighet som generalforsamlingen, herunder også like krav m.t.p. innkalling og beretning av saker som skal stemmes over.

Det betyr at avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i generalforsamlingen, kan også taes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører
Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

10. Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt egent eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 15.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av generalforsamlingen, styremøtet og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som i styret.

12. Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinær generalforsamling.

14. Revisjon
Generalforsamlingen kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

16. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinder og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel seg fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §27.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

B – BESTEMMELSER

1. Styrets sammensetning

Generalforsamlingen har bestemt at det skal utnevnes et styremedlem fra hver eierseksjon. Totalt utgjør dette 8 styremedlemmer. Hvert styremedlem skal ha et varamedlem. Dersom varamedlemmet også har eierandel i eierseksjonen, er det ikke nødvendig med skriftlig fullmakt.

Styret vil på denne måten utøve samme myndighet som generalforsamlingen og vil dermed være
beslutningsdyktig alene. Dersom styret utøver myndighet på vegne av generalforsamlingen, gjelder samme lover som om møtet skulle vært en ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal likevel holdes innen utgangen av april hvert år.
Styret har følgende posisjoner:

a) Styreleder

b) Nestleder

c) Økonomi og administrasjonsansvarlig.

Generalforsamlingen har bestemt at det ikke skal ansettes en revisor til sameiet. Et styremedlem
fra er ansvarlig for økonomiske og administrative plikter sameiet har.

2. Parkeringsplasser og elbillading

Det er tinglyst èn parkeringsplass i felles garasjeanlegg tilhørende hver eierseksjon. I tillegg til dette, disponeres ytterligere èn parkeringsplass av hver eierseksjon.

Parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget er gjesteparkeringer. Parkering her er kun for kortere stopp og ved varelevering. Parkering over lengre periode utenfor garasjeanlegget skal godkjennes av styret.

Sameiet har i april 2025 installert et felles elbilanlegg med installasjon av Easee ladebokser. Ladeboksen kostes av hver seksjonseier. Dersom seksjonseiere ønsker å installere flere egne ladebokser på sin parkeringsplass, må dette avtales med styret i forveien. Kun Easee ladebokser er tillatt. Installerte ladebokser vil følge huset ved evt. salg.

Sameiet har også installert en hurtig-elbilladeboks/gjestelader like utenfor garasjen. Plassen er kun tiltenkt kortvarig ladning av elbil. Prisen per kw er høyere enn øvrige private elbillader for inntekt til sameiet. Beløpet per kw fastsettes og justeres fortløpende av styret.

Kilowattprisen settes av styret og består av reelt kilowattforbruk, nettleie, kostnader for mobilnett til elanlegg, kommende service kostander, og nedbetaling av elanlegg. Beløpet justeres fortløpende dersom det ansees som nødvendig.

Faktura for strømforbruk av elbillader sendes hver seksjonseier via økonomiansvarlig eller styreleder en gang i kvartal.

3. Felles garasjeanlegg
Garasjeanlegget er et fellesområde og skal benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruk av felles garasjeanlegg må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
All aktivitet skjer på eget ansvar og med erstatningsplikt ovenfor de øvrige sameierne.
Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Oppbevaring av brannfarlig vare:

ca. 12 liter gass pr boenhet.
ca. 7 liter brannfarlig væske pr boenhet

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig vare i bodene. Garasjen er delvis under terreng, og således er lagring tillatt, men må skje på forsvarlig måte, f.eks. i egnet skap som kan låses.

Garasjeanlegget skal rengjøres (spyles) i regi av styret en gang i året, men den enkelte seksjonseier har ansvar for rimelig renhold av/rundt sine egne parkeringsplasser.

Lys skal være avslått når man ikke oppholder seg i garasjeanlegget og/eller i gangen ved boder.

Garasjeporten skal være lukket når man forlater garasjeanlegget.

Inngangsdør til boder skal alltid være låst når man ikke oppholder seg i bodene.

4. Fellesområder
Alle har lik rett til å benytte fellesområdene, både boder og uteplass. Styret bestemmer hva som kan og bør lagres i felles boder.

Fellesområdene skal brukes til det formål de er ment som og skal forlates ryddig.
På vinterstid har alle et felles ansvar for å måke snø på fellesarealer, salte og strø når det er nødvendig.

5. Forsikring
Ved bruk av sameiets forsikring, blir den/de eierseksjonene som er berørt, belastet for egenandelen. (fordeles prosentvis i.h.h.t skadetakst).

Dersom skaden oppstår etter feil/skade på felleseie, eks. felles rørnett, elektrisk nett eller lignende, vil egenandelen fordeles likt på alle husstander.

6. Ordensregler

6.1 Ordensvakt
Styret kan pålegge sameierne å følge en vaktplan, hvor hensikten er å holde området rent og ryddig. Det kan også være faste, ukentlige gjøremål som må utføres av den eierseksjonen som har vaktuke. Arbeidsoppgavene vil kunne variere etter årstid.

6.2 Dugnad
Styret godkjenner dugnadsplan for sameiet og prioriteringer for dette arbeidet utarbeides av styret.

Styret har ikke lov å pålegge møteplikt på dugnader, men alle sameierseksjoner må ta sin del av felles vedlikehold. Dersom en eierseksjon ikke har anledning til å stille på oppsatt dugnad, vil eierseksjonen bli tildelt sin del av arbeidet og kan utføre dette på et annet tidspunkt.

6.3 Ro og orden
Sameiet skal være rolig på nattestid, etter normale lover. Det henvises også til helligdagsfredloven § 3. Dersom det skal avholdes fest eller bruk av utendørs fellesareal, hvor støynivået er høyere enn normalt, skal naboer varsles.

Forhåndsvarsel om fest gir ikke sameiere uten videre lov til å bryte ordensreglementet. Det er viktig å ta hensyn til hverandre, med eller uten forhåndsvarsel.

4.2 Trivselsregler

Alle i sameiet har selvstendig ansvar for et godt bomiljø!

Respekter det man i fellesskap har vedtatt!

Alle er ikke enig – alltid! Det skal respekteres.

Bruk ditt eget bosspann!

Parker bilene i garasjen!

7. Forpliktelse ovenfor sameiet

Beboere plikter å følge de husordensregler som enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

Boligsameiet Titlestadvegen 87-89 20. mars 2025

Protokoll for ordinært årsmøte for 2024 i Boligsameiet Titlestadvegen 87-89

Ordinært årsmøte ble avholdt 20. mars 2025 kl.19.00 i Titlestadveien 87B

Møtt:

Marit Østhus (89 B), Nathalie Puaschitz (87B), Thor André Søyland (87B), Anne Marie Bakke (87A), Thomas Nedreås (87 C), Ewa Børtveit (89 C), Michael Adamczewski (89A), Tommy Moe (89 D).

Ikke møtt: Espen Hummelsund (89A)

Saksliste:

1. **Åpning av møtet og registrering av fremmøtte seksjonseiere**
   Styrets leder Nathalie Puaschitz åpnet møtet.

2. **Konstituering:**
   a. Valg av referent: Anne Marie Bakke
   b. Valg av èn person som signerer referatet sammen med styreleder: Marit Østhus
   c. Antall stemmeberettigede deltakere tilstede: 6 og én fullmakt (87C).

3. **Godkjenning av innkalling og dagsorden:**
   Det fremkommer ingen innsigelser til innkallingen og dagsorden, og følgende beslutning ble fattet:

   «Sameiermøtet godkjenner innkallingen og dagsorden»

4. **Godkjenning av sameiets årsregnskap og styrets årsberetning for 2024:**
   a. Styrets årsberetning kan leses på sider 5-8.
   b. Regnskap kan leses på side 9.

   Sameiets finansielle resultat og stilling for 2024 ble presentert.

   «Sameiet godkjenner styrets årsberetning, samt årsregnskap for 2024»

5. **Budsjett for 2025**
   Styret presenterte budsjett for inneværende år.

   Kommentar: forsikringen er veldig dyr og bør sjekkes ut alternative forsikringer som evt. Trygg og Storebrand. Styreleder er på saken.

   «Sameiet godkjenner styrets årsregnskap for 2025»

Marit Østhus Nathalie Puaschitz

6. **Gjennomgang av sameiets vedtekter**

Vedtekter til vurdering i årsmøtet syntes å være gammel og Tommy (89D) sender et dokument med en nyere versjon med «tilleggspunkt for vedtekter» som inneholder endinger fra 2013. Styret vil gå gjennom vedtektene ved neste styremøtet og sender et forslag til vurdering til sameiemedlemmer på e-post.

7. **Vedlikeholdsplan 2025**

Styret presenterte vedlikeholdsplan, og følgende beslutning ble fattet:

«Sameiet godkjenner at styret får mandat til å engasjere takstmann via Huseierne til å få oversikt over vedlikeholdsbehov i sameiet»

7 stemmer for.

8. **Annen informasjon fra styret**

Styret informerte om følgende saker:

- Felleskanal for kommunikasjon i sameiet Facebook-gruppen er aktiv igjen. Både Anne Marie og Nathalie er kontoradministratorer
- Sameiets vårdugnad ble lagt til 10.mai. Alle beboere i sameiet bes om å sette av denne dagen (eller 9 og 11 for dem som ikke kan 10.mai). Det planlegges også en høstdugnad. Styret sender ut forslag om dato for høsten.
- Alle medlemmer i boligsameiet har fått lesetilgang til sameiets fellesdokumenter som kontaktliste over medlemmene, års- og styremøter og andre avtaler i sameiet.

9. **Andre saker til avstemning i sameiet:**

a. **Økning av felleskostnader**

Styrets presenterte grunnlag for forslag om behov for økning av fellesutgifter, og følgende beslutning ble fattet:

«Sameiet godkjenner en økning av fellesutgifter 500kr fra nåværende 1300kr. til 1800kr pr. mnd» fra 1.mai 2025. Vedtatt med 7 stemmer.

Kommentar: Styret skal se på å få sendt ut en e-faktura til hver seksjonseier for fakturering av ny fellesutgift fra 1. mai 2025. Det vil sendes ut mer informasjon til sameiet via e-post før mai.

b. **Tilrettelegging for elbillading og felles elbilanlegg - avstemning**

Styret presenterte behov for **tilrettelegging for flere elbilladere og behov for felles elbilanlegg**. To foreslåtte løsninger (A og B) ble presentert for avstemning, men foreløpig ble begge forslag kortsiktig utsatt for avstemning:

Marthe Sthus Nathalie Rue

Forklaring: Tommy forelslo å sjekke Annea mobility som også installerer infrastruktur, og hver huseier betaler utstyr på nedbetaling over tid. Hver huseier her tegner eget abonnement.
Nathalie avventer også tilbud av befaring via Star Elektrikerne som skal gjennomføres 24.mars. Selskapet tilbyr både Zaptec Pro og Easee ladere. Sistnevnte skal være rimeligere i innkjøp.

Det virker som de fleste ønsker forslag B, men vi undersøker om Annea er billigere, og avventer tilbud fra Star Elektrikerne. Deretter tar sameiet en ny avstemming elektronisk på e-post om ca. en ukes tid.

Inntil sameiet har tatt en endelig beslutning, kan 87B midlertidig lade sin elbil på parkeringsplassen til 89B. Dette er kun en veldig kortvarig løsning og det henvises til sameielov fra 01.2021 *§ 5-11 Rett til å sette opp ladepunkter for elbil og ladbar hybridbil* som forplikter sameiet å tilrettelegge for elbillading i sameiet.

c. **Økning av utgifter knyttet til elbileiere**
Følgende midlertidig beslutning ble fattet:

«Sameiet godkjenner en økning av kostnader for elbilladning fra 250kr til 600kr pr. mnd. per elbil, med tilbakevirkende kraft fra januar 2025».

Kommentar: Ved en senere avgjørelse på punkt 9b om en felles elbilladeløsning, vil elbileiere fremtidig få fakturert reelt forbruk, og betaler ikke lenger et fast beløp på 600kr per mnd. per bil. Enn så lenge økes el-bil avgift slik det kommer frem i beslutningen her.

d. **Valg av styremedlemmer og HMS ansvarlig i sameiet**
Styrets informerte om at medlemmer av sameiets styre tjenestegjør i 2 år om gangen, jf sameiets vedtekter pkt. 7. Nathalie Puaschitz (leder), Anne Marie Bakke (nestleder), Marit Østhus (økonomiansvarlig), og Thomas Nedreaas har blitt valgt inn i styret i november 2023 pga. ikke eksisterende styret i sameiet. To-årsperioden vil være over i november 2025.Thomas Nedreaas har formelt ikke eierskap i sameiet, men er en ressurs i styret.

Det er behov for en person i sameiet som tar ansvar for HMS i sameiet for å avlaste styreleder.
Ewa Børtveit blir HMS ansvarlig.

A. *«Nytt valg av oppnevnte styremedlemmer utsettes til neste årsmøte i våren 2026»* . Det er vedtatt.

B. *«Sameiet vedtar at Thomas Nedreaas kan fortsette med å utøve sitt styreverv i sameiet»*. Det er vedtatt.

C. Ewa Børtveit har meldt seg til å bli HMS ansvarlig. Styreleder skal ha en gjennomgang med Ewa for dette etter at takstmann har hatt en gjennomgang på sameiet.

Marit Østhus

Nathalie Puaschitz

e. **Rotteproblematikk og oppgradering av forsikring mtp. skadedyr**
Styret informerte om rotteproblematikk, og forslag for oppgradering av boligforsikring, Følgende beslutning ble fattet:

A. «*Sameiet gir styret mandat til å inngå avtale med Rentokil for å sette ut to rottefeller i to uker*» ved behov.
Kommentar: Det bør sjekkes ut behov om det er nødvendig med å ha permanent rottefelle ute. Et pristilbud skal hentes inn.

B. Forslaget «*Sameiet gir styreleder mandat til å inngå en egen forsikringsavtale for skadedyr via Frende boligforsikring*» ble foreløpig forkastet.

Kommentar: Vi ønsker å utsette denne avgjørelsen, og hente inn flere tilbud fra ulike forsikringer.

10. **Eventuelt**
-Det er fullt av boss spann, hva kan gjøres? Kan vi be BIR om å redusere antall boss spann? Vi trenger bare et par til mat og glass. Det er ikke plass til parkering med så mange boss spann. Styreleder skal finne ut av det sammen med styret.

Nathalie Puaschitz (styreleder)

Marit Østhus (styremedlem)

Ekstraordinært årsmøte (generalforsamling) boligsameiet Titlestadvegen 87-89

Dato avholdt møte: 2.juli 2025 i Titlestadvegen 87B

Gjennomgått saksliste:

1. **Åpning av møte og registrering av fremmøtte:**
Anne Marie Bakke og Mario Henrique De Mello (87A), Nathalie Puaschitz og Thor Andre Søyland (87B), Marit Østhus (89 B), Ewa Bortveit (89 C), Tommy Moen (89D), Michal Adamczewski og Patrycja Helena Kot (89 A)

   Fravær: Thomas Nedreaas og Lijiao Liu (87 C), Espen Hummelsund. og Sanna Micko (87D)

2. **Konstituering:**
   a. Valg av referent: Anne Marie Bakke
   b. Valg av èn person som signerer referatet sammen med styreleder: Michael Adamczewski (89A)
   c. Antall stemmeberettigede: 6 og 2 fullmakter

3. **Godkjennelse av innkalling og dagsorden**:
   Sameiermøte godkjenner innkalling og dagsorden.

4. **Saker til orientering via styreleder:**
   Diverse knyttet til elbillading og oppgraderinger som ble gjennomført i år. Det orienteres om faktura for el-bil lading; vi venter på avklaring for hvordan gjeste-lader ute skal brukes siden ladebrikkene er ikke er på plass. Faktura tilbakevirkende fra april 2025 vil sendes ut i løpet av sommeren.

   Det henvises til styrereferat fra 25.juni 2025 (vedlegg 1).

   Det henvises til relevante sakspapirer fra takstmann (vedlegg 2), og svar fra juristen ang. plikter og rettigheter for beboere i sameiet knyttet til vedlikehold (vedlegg 3). Hva skjer hvis vi ikke gjør «plikten vår» til vedlikehold? Som styre har vi plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

   Flere dokumenter knyttet til nødvendig vedlikehold av fellesplassen som er lagt ut på sameiets Google Drive sammen med øvrige sakspapirer. De som ønsker, kan gå inn og lese. Her ligger også rapport fra gass service, og informasjon om el-bil lader.

   Nytt ekstraordinært årsmøte vil gjennomføres etter sommeren og etter innhenting av tilbud via takstmannen.

5. **Godkjenning av endringer i sameiets vedtekter (vedlegg 4):**

   Styrets forslag til vedtak:
   «*Sameiermøtet godkjenner endringer i vedtekter*»

Enstemmig vedtatt.

Kommentar: Vedtektene kan videre oppdateres til neste årsmøte (som dugnad, angi tildelte parkeringsplasser per seksjon, dugnad)

6. **Godkjenning av økte felleskostnader fra 1800 til 2000kr:**

   Styrets forslag til vedtak:
   «*Sameiermøtet godkjenner økte felleskostnader*»

   Enstemmig vedtatt.

   Kommentar: Det er viktig å huske at vi ikke er borettslag og ikke har internett, tv, kommunale avgifter mm med i fellesutgifter.
   Økte fellesutgifter vil gjelde fra 1. september 2025. Fast månedlige e-faktura vil justeres og sendes ut til hver boligseksjon i midten av august med betalingsfrist 1. september 2025.

7. **Godkjenning av ansvarsoppgave til hver av seksjonseiere knyttet til vedlikeholdsprosjekt (fellesplassen) i sameiet**:
   Styrets forslag til vedtak: «*Sameiermøtet godkjenner at hver eierseksjon undersøker mulighet for å skaffe 200 000 kr innen 15. august 2025 (for eksempel privatlån) for utgifter knyttet til vedlikehold av fellesplass.*

   Enstemmig vedtatt.

   Kommentar: Alle undersøker muligheter for lån til 15.aug 2025.
   Det anbefales også å innhente en gratis e-takst via megler for å få en ny verdivurdering av huset sitt; det kan også gjøre at man får refinansiering av banken. (ny e-takst gjelder for 3 mnd).

8. **Godkjenning for gjennomføring av nødvendig vedlikehold i sameiet**:

   Styrets forslag til vedtak:

   «*Sameiermøtet godkjenner nødvendig vedlikehold av fellesplassen for å unngå videre vannlekkasje i garasjen og bodene i løpet av 2025*"

   Vedtatt med 7 stemmer for, og 1 er mot.

   Kommentar: Positiv stemning til dugnad for å fjerne heller hvis det kan redusere kostnad.

9. Ikke aktuelt siden vi stemte "ja" på punkt 8.

10. **Godkjenning av vedlikeholdsfond for videre finansiering av annet nødvendig vedlikehold i sameiet**:

Styret innstiller sameiermøtet til å fatte følgende vedtak:
«*Sameiermøtet godkjenner at det settes opp et vedlikeholdsfond for fremtidig finansiering av nødvendig vedlikehold som er beskrevet i vedlagt vedlikeholdsrapport.*»

Vedtatt med 7 stemmer for, og 1 er mot.

Kommentar: Endelig beløp fastsettes etter innhentet tilbud via takstmannen på fellesplassprosjektet. Dette kan gjøres når vi er ferdige med vedlikehold av fellesplass. Beløp må godkjennes av årsmøte.

Nathalie Rucki
Underskrift (styreleder)

2.7.25
Dato

M. Adamczewski
Underskrift (seksjonseier 89A)

2.7.25
Dato

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 89/70/0/0
Utlistet 06. februar 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259746342	Grunneiendom	0	Ja	2 094,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16460000	30	FANA. GNR 89 BNR 2 MFL., TITLESTAD ØVRE, TITLESTAD BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.10.2007	200001263	3,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16460000	319 - Annen veigrunn	2,9 %
16460000	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 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5510000	30	FANA. GNR 89 BNR 18 MFL., ØVRE TITLESTAD	3	-
66310000	35	FANA. GNR 89 BNR 273, SOLEGARDEN	5	201736439

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
89/68	23569078	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.02.2025	-
89/68	301449325	-	Bygn.for vannfors.bla. pumpest	Igangsettingstillatelse	16.06.2025	202415166

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. februar 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

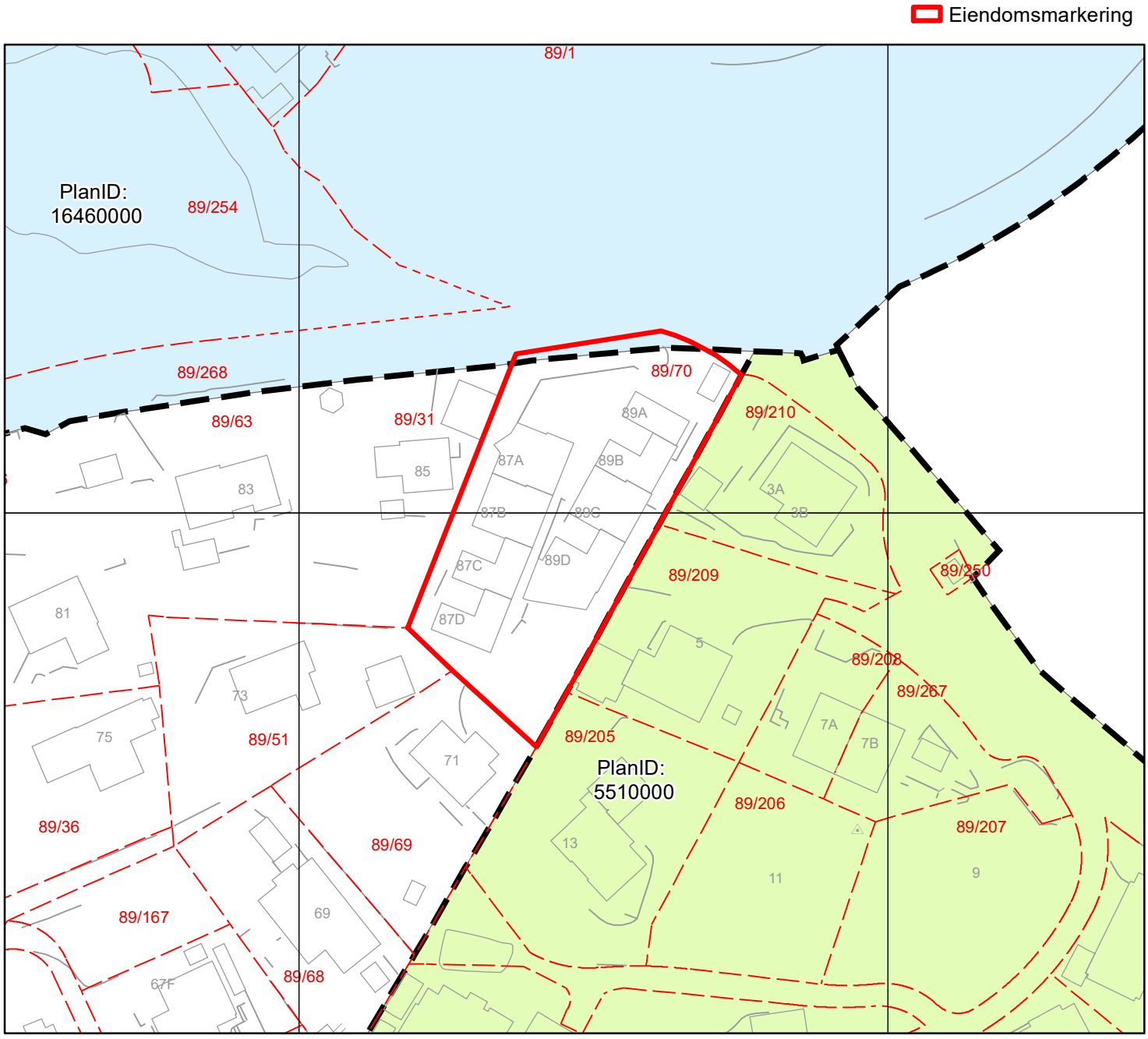
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 89/70/0/0
Dato: 06.02.2026 Adresse: Titlestadvegen 87B

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:
16460000, 5510000



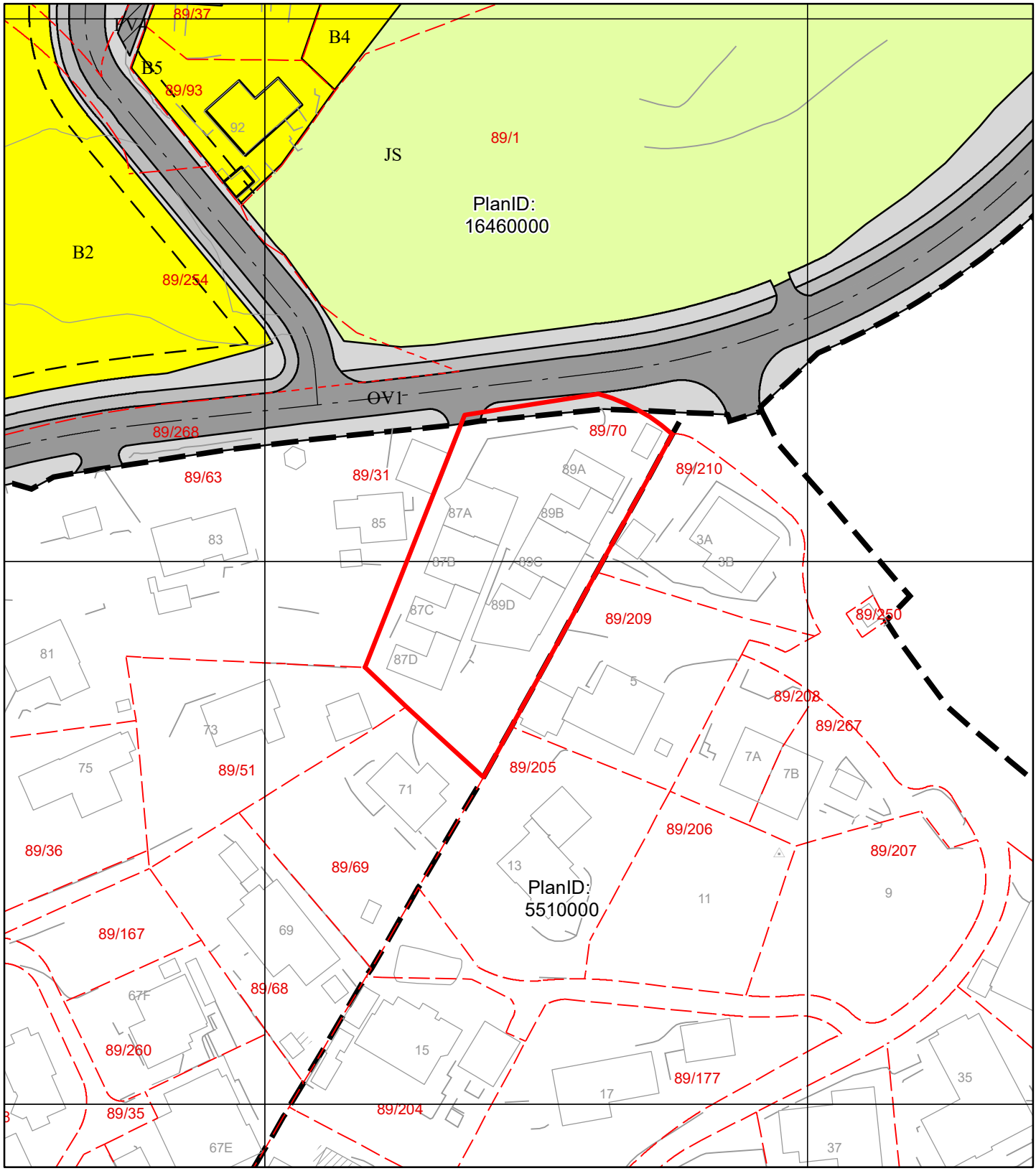
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 89/70/0/0
Dato: 06.02.2026 Adresse: Titlestadvegen 87B

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1221 - Regulert senterlinje

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for jord- og skogbruk

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg


Felles avkjørsel

Kommuneplanens arealdel

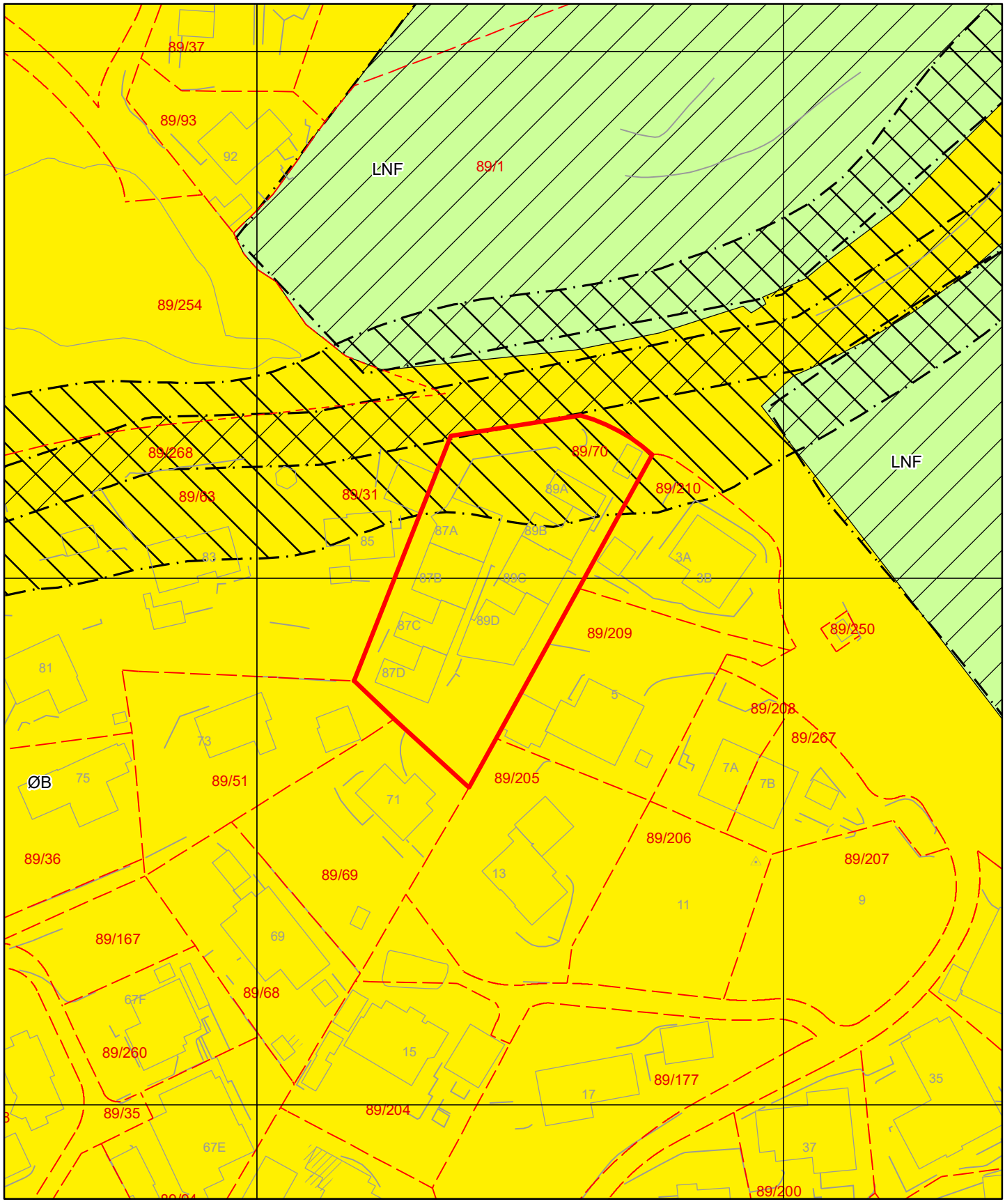
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 89/70/0/0
Adresse: Titlestadvegen 87B

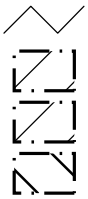
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landbruk

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Nabolagsprofil

Titlestadvegen 87B - Nabolaget Titlestad - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bergheim øst Linje 60	1 min 0.1 km
Lagunen terminal Buss, trikk	8 min 3.8 km
Lagunen terminal Linje 1	8 min 4.1 km
Krokeide ferjekai Linje 1022	12 min 8.6 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	7 min 3.6 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	11 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Stend VGS stall - Vestland fylkeskom...	11 min
Stend VGS maskinverksted - Vestland...	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

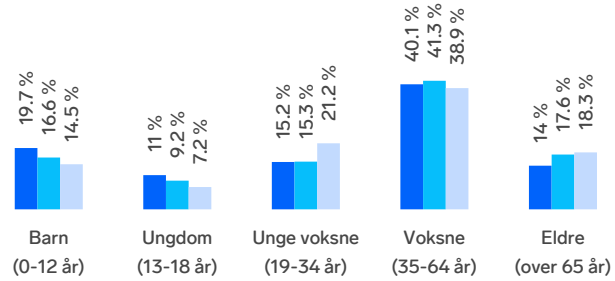
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Titlestad	1 918	683
Fanahammeren	3 854	1 497
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvernabekken barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 2.5 km
Fana barnehage (1-5 år) 119 barn	5 min 2.8 km
Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Bunnpris Fana PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km
Kiwi Krokeideveien PostNord	5 min 2.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

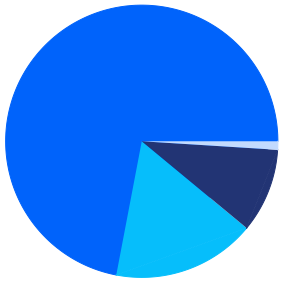
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Stend vidaregåande skule Aktivitetshall	15 min 1.3 km	
Stavollen idrettsplass Fotball	21 min 1.8 km	
SATS Lagunen	7 min	
Yogaloftet Fana	8 min	

Boligmasse



- 72% enebolig
- 17% rekkehus
- 1% blokk
- 10% annet

«Føler meg trygg, rolig strøk og hyggelige naboer. På en måte passer vi på hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

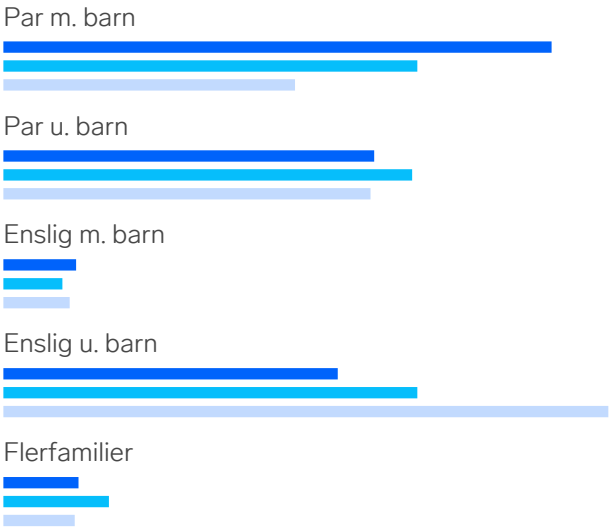
Lagunen Storsenter	7 min
Vitusapotek Laguneparken	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

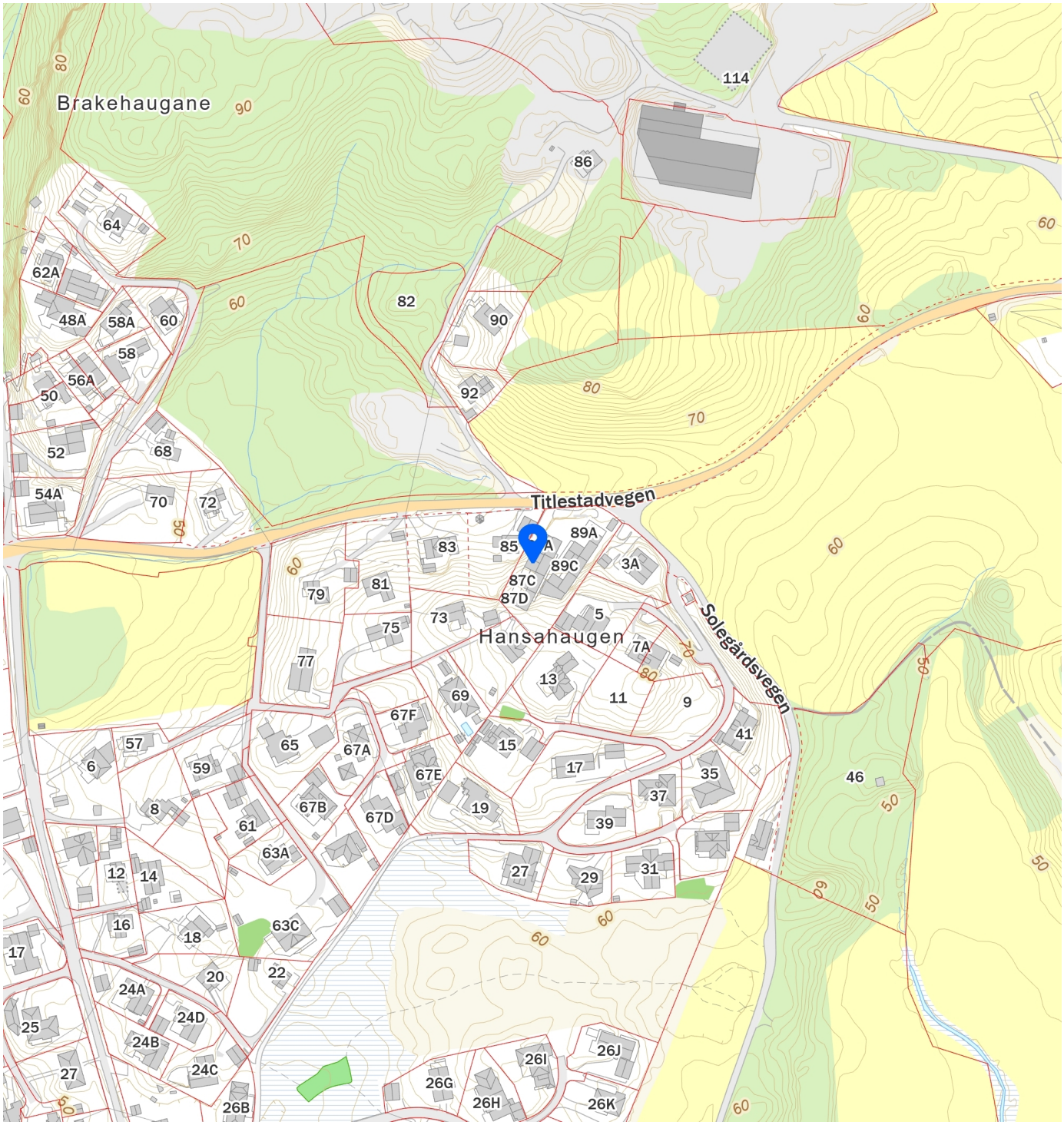


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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