Tilstandsrapport

Enebolig
Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ
BERGEN kommune
gnr. 122, bnr. 572

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1126 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JV1365

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

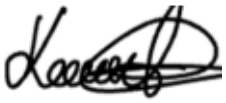
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 572
4601 BERGEN

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

ENEBOLIG
Fem-roms frittliggende enebolig over to etasjer
og med utleieleilighet.
Boligen er oppført i 1997.

Bod: Kjeller (10,3 m² og 5,1 m²)

Terrasse: (33,0 m²)

Parkering: Parkering på egen tomt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Første etasje:

Entre (5,2 m²):
Fliser på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i himling.

Gang (15,0 m²):
Fliser på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i himling.
Innfelte downlights i himling

Bad (5,1 m²):
Fliser på gulv, med sokkelflis og baderomsplater på vegger og
malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett,
baderomsinnredning.

Vaskerom (6,8 m²):
Fliser på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i himling.
Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin

Soverom (12,9 m² og 12,1 m²):
En-stavs laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Innfelte downlights i himling på et av soverommene.

Andre etasje:

Soverom (9,7 m² og 9,3 m²):
En-stavs laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Bad (7,1 m²):
Fliser på gulv, med sokkelflis og baderomsplater på vegger, slett
malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
.
Stue (32,1 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i
himling.
Innfelte downlights i himling

Kjøkken (20,1 m²):
Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling
Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate
med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på
kjøkkenet.

Uleieleilighet (35,7 m²):

Entre (4,2m²):
Fliser på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i
himling.

Bad (5,3 m²):
Fliser på gulv, med sokkelflis og baderomsplater på vegger,
himlingsplater i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (17,0m²):
En-stavs laminat på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater
i himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate
med nedfelt vask.

Soverom (7,9 m²):
En-stavs laminat på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater
i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming:
- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad, entre, gang.
- Varmeveksler i utleieleilighet
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra ukjent årstall, 200 liter og plassert på vaskerom
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i vaskerom
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 720 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Utleie leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

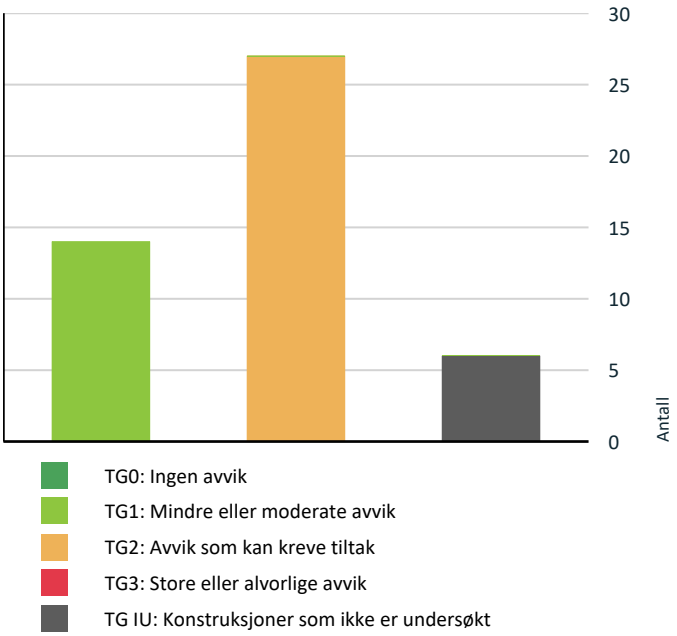
Tegninger er gjennomgått.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 572
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Utleie leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 572
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Utleie leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Utleie leilighet > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Utleie leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Utleie leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Utleie leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Utleie leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.





UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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:

Taktekking med takstein og undertak er vurdert å være ca. 29 år gammelt. Ifølge SINTEF Byggforsk har takstein en forventet brukstid på 30–50 år, mens undertak normalt har en teknisk levetid på ca. 30–40 år. Taktekkingen har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, frostsprengning av stein samt svekkelser i undertak. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring.

Undertakets tilstand lar seg i hovedsak ikke kontrollere fullt ut uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelige observasjoner og normale levetidsbetraktninger.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet slitasje. Jevnlig ettersyn anbefales, og det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av taktekkingen. Enkelte takstein kan måtte justeres eller skiftes ved behov. Med bakgrunn i alder må det påregnes at taktekking og undertak nærmer seg forventet levetid, og utskifting må forventes innen overskuelig tid. Tiltak bør planlegges på sikt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i stål/aluminium. Slike systemer har normalt god bestandighet mot mekanisk slitasje og værpåvirkning, men vil over tid kunne påvirkes av ytre belastninger, temperaturvariasjoner og oppsamling av smuss og løv.

For takrennesystemer i stål eller aluminium ligger forventet levetid normalt i området 30–40 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og vedlikehold.

Systemet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet, og takvann ledes bort fra bygningen via nedløp og utkast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Komponentene fremstår med normal bruksslitasje.

Materialene har generelt god levetid, men påvirkes over tid av værforhold, temperatursvingninger og ytre belastninger. Dette kan medføre slitasje på overflatebehandling, begynnende korrosjon i stålkomponenter eller deformasjoner som kan påvirke funksjonsevnen.

Det er ved befaring ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men alder tilsier økt risiko for svekkelser.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet levetid. Jevnlig ettersyn anbefales, og vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales jevnlig rens og kontroll av takrenner og nedløp. Med bakgrunn i alder bør utskifting av plastrenner og nedløpsrør påregnes innen overskuelig tid. Tiltak bør planlegges for å sikre god bortledning av overvann og redusere risiko for fuktskader på bygningen.

Eldre plastrenner er særlig utsatt for UV-nedbrytning og frostsprengning, og funksjon bør følges opp spesielt etter vinterperioder.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktigelse gjennom loft luke og inne på kaldtloft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer, med 2- lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Teak hoved dør og dør med malte treoverflater til utleieleilighet. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

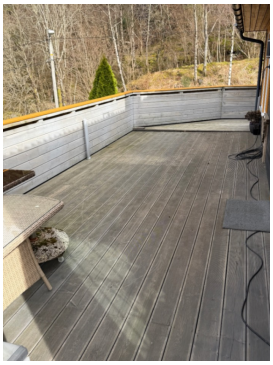




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 33 m².
Rekkverkshøyde målt til ca.100 cm, vurdert i tråd med krav ved byggetidspunkt.
Observasjon/vurdering: Overflater fremstår uten synlige skader ved befaring.
Ingen avvik registrert innenfor tilgjengelig kontrollomfang.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

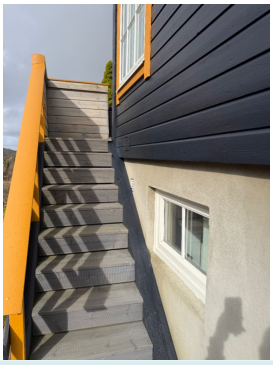
Utvendig trapp i trekonstruksjon. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og værpåvirkning.

Overflater bærer preg av slitasje, herunder falming og begynnende overflateslitasje som følge av eksponering for vær og fukt. Dette er normalt for utvendige trekonstruksjoner over tid.

Det er ikke registrert tegn til vesentlige konstruktive skader ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes til TG 1

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og gulv. Overflatene bærer preg av alder og bruk, noe som er vanlig i boliger over tid.

Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Forholdene vurderes som overflatemessige avvik, og tilstandsgrad settes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder maling, reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av 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.

Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trapp er visuelt vurdert ved befaring. Det er registrert at åpninger mellom trinn samt avstand mellom spiler i rekkverk er større enn det som er anbefalt etter dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17 §12-17) skal åpninger i rekkverk og konstruksjoner utformes slik at det ikke oppstår fare for gjennomfall eller at barn kan sette seg fast. Det fremgår av veiledning til forskriften at åpninger normalt ikke skal overstige ca. 100 mm.

Målinger og visuell vurdering indikerer at eksisterende løsning avviker fra dette, noe som kan medføre økt risiko for uhell, særlig for barn. Trappen er utført etter eldre byggeskikk, og avviket vurderes i lys av dette.

På bakgrunn av registrerte forhold gis trappen tilstandsgrad TG1.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert vindu plassert innenfor våtsone i baderommet. Badet er av eldre dato. Vindu i våtsone er utsatt for direkte fukt- og vannpåvirkning, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i karm, omramming og tilstøtende konstruksjoner over tid.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade ved befaringstidspunktet.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2 som følge av økt fuktbelastning og alder på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

Det er installert dusjkabinett på badet, som igjen øker levetiden på baderommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 18 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket anses ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett. Løsningen vurderes som funksjonell, og ingen ytterligere tiltak er nødvendig så lenge dusjkabinettet benyttes som planlagt. Ved eventuell ombygging eller overgang til åpen dusjløsning bør gulvet etableres med forskriftsmessig fall.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Det er installert dusjkabinett på badet, som kompenserende tiltak for slitasje. Dette igjen reduserer fare for fukt i vindu og belastning på gulv. Sluket må forøvrig sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vaskerommet er opplyst å være fra byggeår og har dermed oppnådd en alder som nærmer seg forventet teknisk levetid for flere av våtrommets bygningsdeler. Våtrom utsettes for betydelig fuktbelastning, og slitasje på overflater, fuger, tettesjikt og installasjoner må påregnes over tid.

Selv om det ikke er registrert tegn til aktive lekkasjer eller alvorlige skader ved befaringstidspunktet, tilsier alder og normal slitasje at risikoen for skjulte svekkelser i tettesjikt og konstruksjon øker. Våtrommet vurderes derfor å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet vurderes i hovedsak å være aldersrelatert, og bygningsdelen gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet, herunder membranløsning og detaljer ved gjennomføringer. I henhold til NS 3600 vurderes våtrom ut fra synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av avvik i fallforhold, manglende dokumentasjon og forventet levetidsbetraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

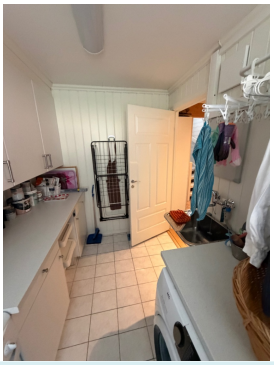
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderommet er opplyst å være fra byggeår og har dermed oppnådd en alder som nærmer seg forventet teknisk levetid for flere av våtrommets bygningsdeler. Våtrom utsettes for betydelig fuktbelastning, og slitasje på overflater, fuger, tettesjikt og installasjoner må påregnes over tid.

Selv om det ikke er registrert tegn til aktive lekkasjer eller alvorlige skader ved befaringstidspunktet, tilsier alder og normal slitasje at risikoen for skjulte svekkelser i tettesjikt og konstruksjon øker. Våtrommet vurderes derfor å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet vurderes i hovedsak å være aldersrelatert, og bygningsdelen gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 15 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell 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 badet.

Avviket anses ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett. Løsningen vurderes som funksjonell, og ingen ytterligere tiltak er nødvendig så lenge dusjkabinettet benyttes som planlagt. Ved eventuell ombygging eller overgang til åpen dusjløsning bør gulvet etableres med forskriftsmessig fall.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er oppført for ca. 29 år siden. Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

Det er installert dusjkabinett på badet, som kompenserende tiltak for slitasje. Dette igjen reduserer fare for fukt i vindu og belastning på gulv. Sluket må forøvrig sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

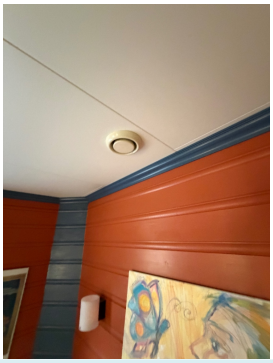
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.



ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

UTLEIE LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UTLEIE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderommet er visuelt vurdert ved befaring. Utførelsen fremstår med enkelte avvik som kan indikere at arbeidene ikke er utført i henhold til vanlig fagmessig standard.

I våtrom er det viktig med tette og stabile overflater for å hindre fuktinntrengning. Registrerte avvik medfører en viss usikkerhet knyttet til utførelse og videre levetid.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, men på bakgrunn av nevnte forhold gis baderommet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

UTLEIE LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet fremstår med utførelsesmessige avvik som kan tyde på at arbeidene ikke er utført i henhold til vanlig fagmessig standard. Det er registrert riss i fliser og fuger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Forholdene vurderes samlet å representere en usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og levetid.

På bakgrunn av dette gis baderommet tilstandsgrad TG3.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket anses ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett. Løsningen vurderes som funksjonell, og ingen ytterligere tiltak er nødvendig så lenge dusjkabinettet benyttes som planlagt. Ved eventuell ombygging eller overgang til åpen dusjløsning bør gulvet etableres med forskriftsmessig fall.

UTLEIE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er oppført for ca. 29 år siden. Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

Det er installert dusjkabinett på badet, som kompenserende tiltak for slitasje. Dette igjen reduserer fare for fukt i vindu og belastning på gulv. Sluket må forøvrig sjekkes og rengjøres jevnlig.





UTLEIE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.



UTLEIE LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsrapport

UTLEIE LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring.
Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og kontroll av hengsler, skinner og beslag. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UTLEIE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring.
Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

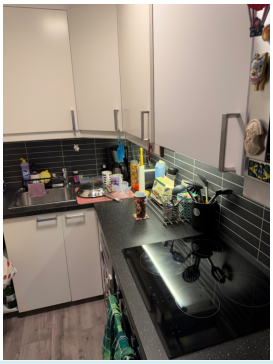
Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og kontroll av hengsler, skinner og beslag. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.



UTLEIE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon sett opp mot dagens bruk og belastning.

Ved normal bruk av boligen vil ventilasjonen kunne være begrenset og i stor grad avhengig av manuell lufting. Dette kan medføre redusert luftutskifting og perioder med dårlig inneklima.

Forholdet er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i avvik fra dagens krav og forventninger til ventilasjon, samt vurdert bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales etablering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis gjennom montering av tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og tilfredsstillende luftutskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er opplyst/installert i byggeår. Med bakgrunn i alder vurderes den å nærme seg forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt/lekkasje over tid. Forholdet gis TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannstanken, herunder kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner. Med bakgrunn i alder må utskifting påregnes innen overskuelig tid, eller ved tegn til svikt/lekkasje. Det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagkyndig.



Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert på vaskerommet.

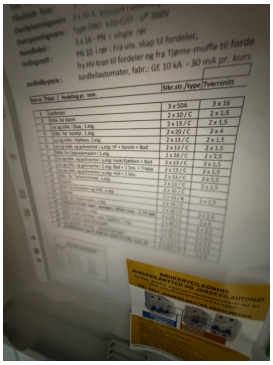
Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

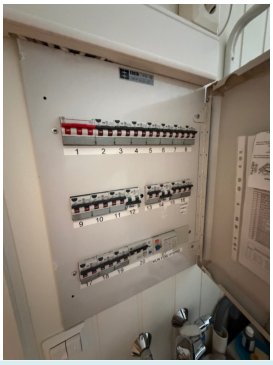
BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

Fuktsikring av grunnmur er ikke synlig ved befaring, og det er ikke dokumentert at det er etablert fuktsperre eller benyttet grunnmursplast med topplist (Z-profil).

Manglende synlig løsning og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. I henhold til normal byggeskikk skal fuktsikring bidra til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller unormale forhold ved befaringstidspunktet, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt løsningens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i underetasjer/kjeller med tanke på fuktgjennomslag.

Ved fremtidige gravearbeider bør det vurderes etablering eller utbedring av fuktsikring, herunder montering av grunnmursplast med topplist (Z-profil) i henhold til dagens anbefalinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur og fundamenter er visuelt vurdert fra tilgjengelige innvendige flater. Konstruksjonen fremstår som eldre utførelse, hovedsakelig oppført i betong med pussede overflater.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17 §13-15) skal byggverk sikres mot fukt slik at det ikke oppstår skader eller hygieniske problemer.

Det er ikke registrert tegn til konstruktiv svikt eller setningsskader ved befaringstidspunktet. På bakgrunn av alder må det imidlertid påregnes en generell risiko for skjulte svekkelser og redusert funksjon over tid.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet levetidsbetraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige flater, med fokus på sprekker, riss, fuktgjennomslag og avskalling.

Videre anbefales å sikre gode dreneringsforhold og bortledning av overflatevann fra bygningen for å redusere fuktbelastning på konstruksjonen.

Ved tegn til utvikling av skader bør nærmere undersøkelser gjennomføres.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

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

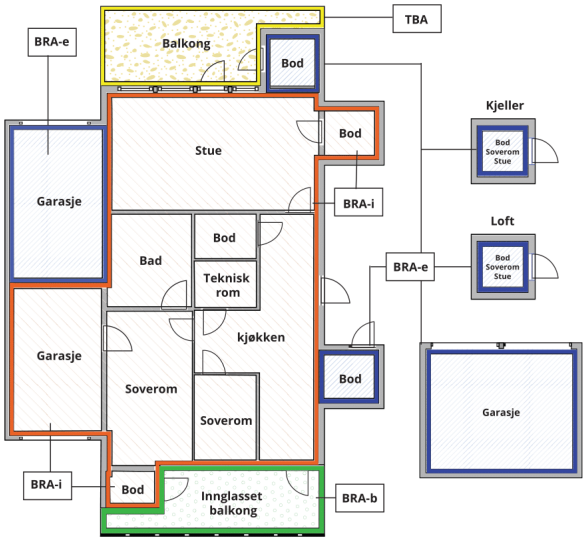
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	102			102	
Etasje 2	89			89	33
Utleie leilighet					
SUM	**191**				**33**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, bod 2, garasje		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Utleie leilighet		Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
-

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Utleie leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	38
Utleie leilighet	36	0

Kommentar

Enebolig	Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar. Romhøyde målt i Stue: 2,38 m, gang: 2,39 m, bad: 2,34 m, Soverom: 2,38 m
Utleie leilighet	Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar. Romhøyde målt i Stue: 2,39 m, gang: 2,40 m, bad: 2,40 m, Soverom: 2,36 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Magnar Bendiksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	572		0	719.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ravnestølen 93

Hjemmelshaver
Bendiksen Ann Marit Medlie, Bendiksen Magnar Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et etablert boligfelt på bjørndalstræ, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Vestkanten, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1997, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygninger på eiendommen

Utleie leilighet



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Opplysningene som er gitt er basert på en enkel visuell beskrivelse og oppmåling av bygget. Det er ikke utført systematisk tilstandsanalyse, og det er derfor ikke gitt tilstandsgrader (TG) for bygningsdeler i tilleggsbygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250005
Addresse	Ravnestølen 93		
Postnr.	5170	Sted	BJØRNDALSTRÆ
Selgers navn	Magnar Håkon Bendiksen		
Selgers navn	Ann Marit Medlie Bendiksen		

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?

2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

24 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

TRYG

Polise/avtalenr.:

4924631807

Våtrom

Initialer selger:
M B
A B

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:
M B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har observert sprekk i garasjegulvet. Ingen følgeforhold registrert.

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:

Montert nye PVC-vinduer med 3-lags glass, utført av sønn som er faglært tømrer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vår yngste sønn som er faglært tømrer, og har montert vinduene etter anvisninger fra H-fasader.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Undertegnede er faglært elektriker og har renovert begge sikringsanlegg til nye jordfeilautomater pr. kurs.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Som allerede nevnt er undertegnede, altså huseier, faglært elektriker med autorisasjon i egen bolig.

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

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

Beskrivelse:

Utleiedel består av : Entre, baderom, felles stue/kjøkken, 1 soverom.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedelen har egen registrering i Bergen Kommune.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har registrert sølvkre, for ikke å være uærlig ! Har også i korte perioder på våren observert vandring av små maur.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

For 2025 ble dette målt : Årsmiddelverdi 55 Bq / kbm., og høyeste måleverdi : 71 Bq / kbm. For 2026 er også målinger utført, og venter svar fra Radonova.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Av dokumentene fra megler da vi kjøpte eiendommen i 2002, oppgis det at ferdiggattest er datert : 21.08.2001.

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 endinger 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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.04.2026

Signert av *Magnar Håkon Bendiksen*

Signert av *Ann Marit Medlie Bendiksen*

Initialer selger:
M B
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283295**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9574476**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **572**
Seksjonsnummer **—**	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 **1997**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **174,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 895 kWh**

Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

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

Ravnestølen 93, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/572/0/0
Utlistet 13. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260270485	Grunneiendom	0	Ja	719,6 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
3310000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.1973		99,6 %
3490000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM, ADKOMSTVEI TIL FELT A1-A8	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.04.1976		0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3310004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 8 MFL., BJØRNDAL FELT A5, ENDRING	190240099	08.09.1992
3310001	31	LAKSEVÅG. GNR 122, BJØRNDALSTRÆ/ÅSHEIM, FELT A, BYGGRENSE GANGVEI		11.09.1981
3310006	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 8 OG 450	199614195	07.01.1997

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3310060	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 2, 8 MFL., RAVNESTØLEN, NORDRE RAVNEDAL 15, PLAN FOR UTBYGGING	3	200105548
-	35	Laksevåg Gnr 122 Bnr 624 Nordre Ravnedalen 15	5	202117213

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
122/437	9421424-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	25.09.2025	202512794
122/640	301092977	-	Enebolig	Rammetillatelse	23.06.2022	202218718
122/640	301092977	-	Enebolig	Rammetillatelse	23.06.2022	202118247
122/640	139815408	-	Annen landbruksbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	23.06.2022	202118247
122/582	20774673-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	14.01.2016	201535839

Skrevet ut 13. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

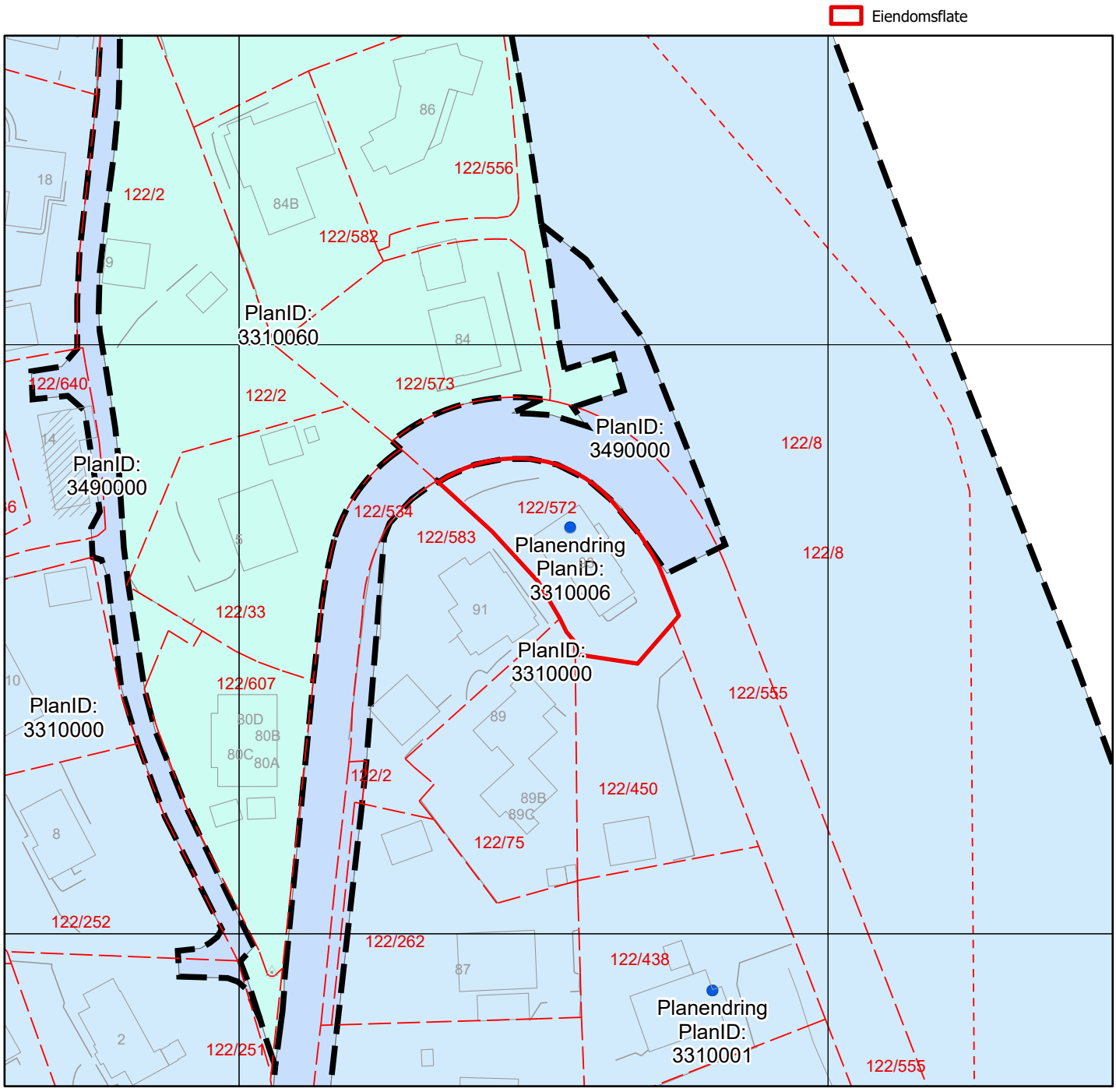
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/572
Dato: 13.04.2026 Adresse: Ravnestølen 93

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3490000, 3310000



Reguleringsplan på grunnen

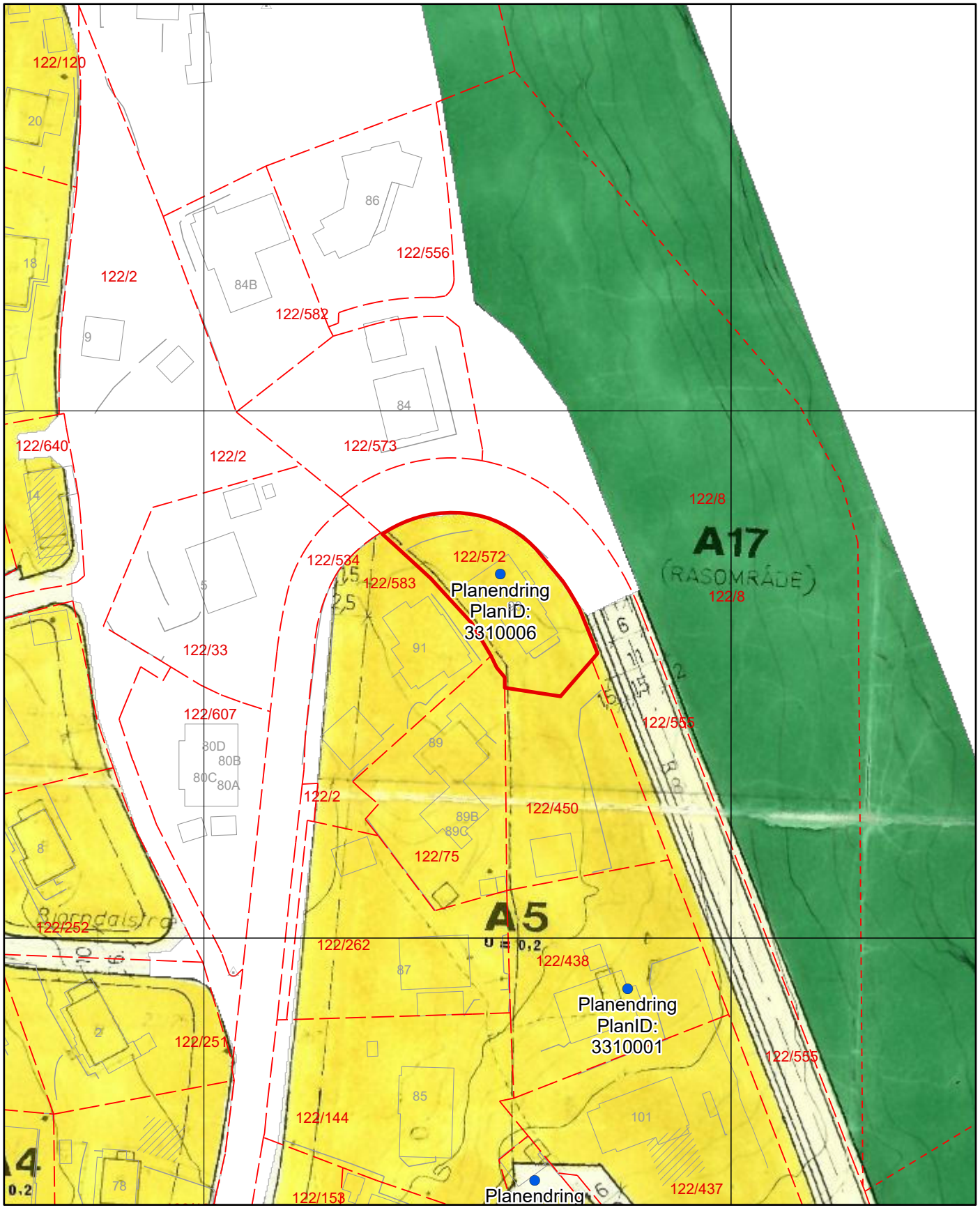
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/572
Dato: 13.04.2026 Adresse: Ravnestølen 93

PlanID(er): 3490000, 3310000

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

FRIOMRÅDE

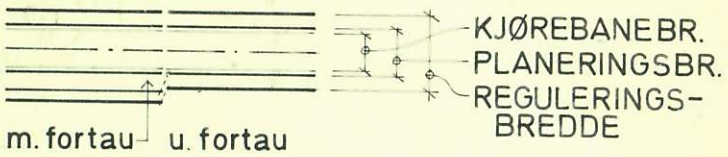
FAREOMRÅDE

TRAFIKKOMRÅDE

PLANENS BEGRENSNING

REGULERINGS-LINJE

BYGGEGRENSE



REGULERINGSA
25 MAI 1973
Arkiv 504.3
Saksb.
R. nr. 783

KOMM. DEP. TEL.
01824 31.1.72
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
15 DES. 1971
Utbyggingsavdelinga

NORD

Bily C 5.

R. 4.331

STADFESTING I DEPARTEMENTET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDEN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

R.4.331.00.00

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
B		Utvidelse av A7 og A11	26.11.71	PO.
A		A 15, A 16 og A 18: friområder, A 17: fareområde	10.8.71	Ok

REGULERINGSPLAN FOR
BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM i LAKSEVÅG KOMMUNE

TEGN.	1.6.71	Ok
MÅL	1:1000	
TEGNING NR.		REV.
101		

ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.
KRISTIAN IV'S GATE 1 OSLO 1 TLF. 33 10 36

Kommuneplanens arealdel

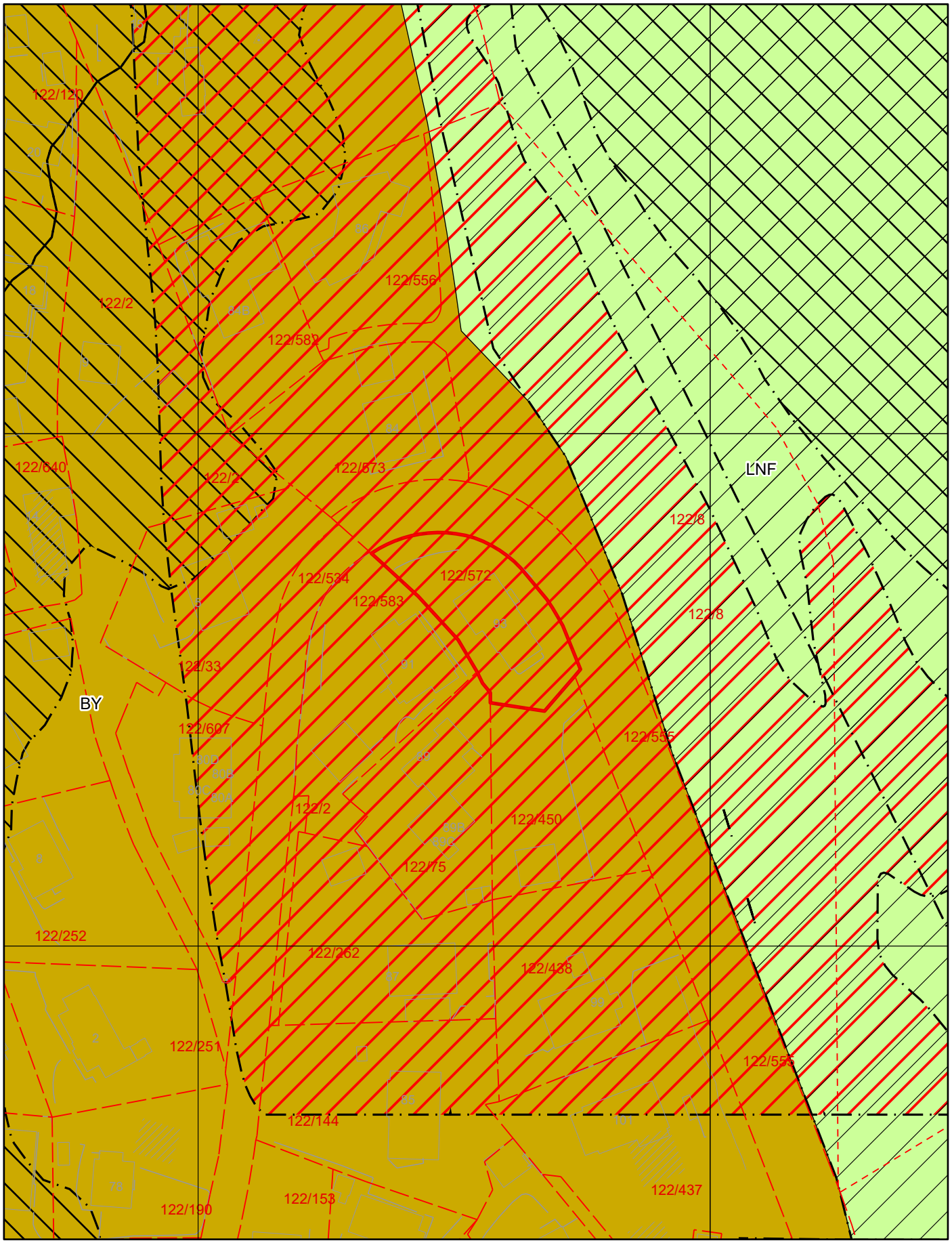
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/572
Adresse: Ravnestølen 93

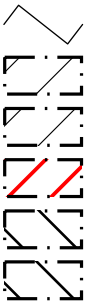
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

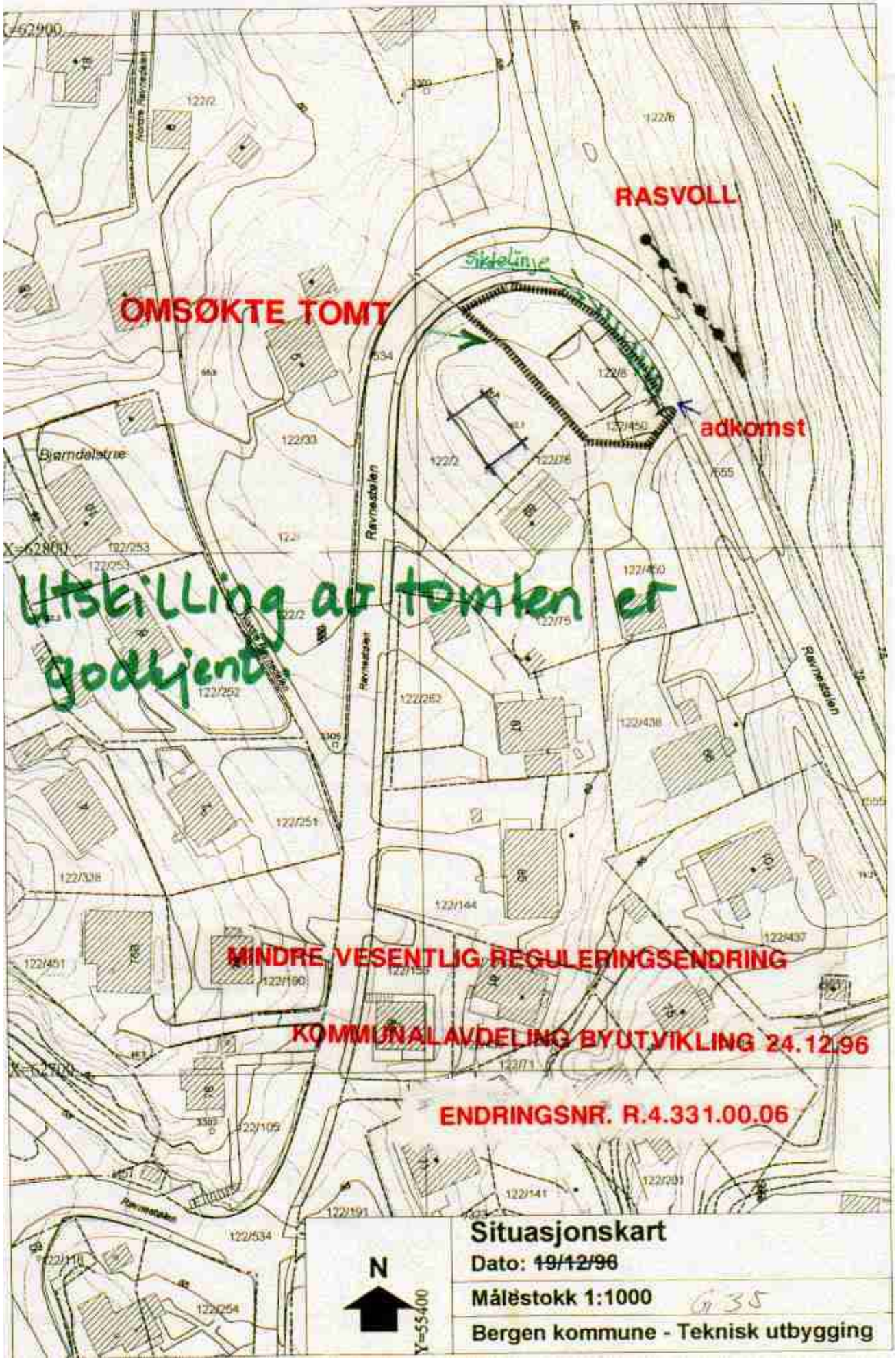
Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

LNF


RASVOLL
OMSØKTE TOMT
adkomst
Utstilling av tomten er godkjent
MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING 24.12.96
ENDRINGSNR. R.4.331.00.06
Situasjonskart
Dato: 19/12/96
Målestokk 1:1000
Bergen kommune - Teknisk utbygging
N

Nabolagsprofil

Ravnestølen 93 - Nabolaget Bjørndal/Ravnestølen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ravnestølen Linje 23, 24, 49	4 min 0.3 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 8.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	11 min 7.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 9.1 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	5 min 2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 4.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	9 min 4.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

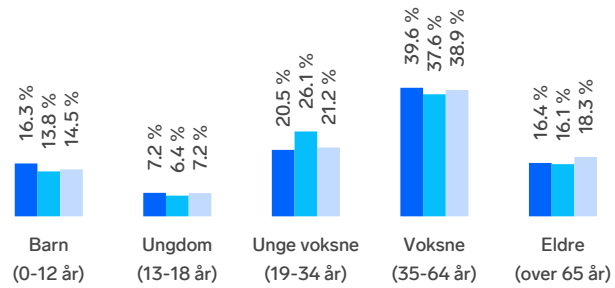
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal/Ravnestølen	1 339	564
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.5 km
Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	20 min 1.8 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	6 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien PostNord	13 min 1.2 km
Meny Vestkanten	18 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

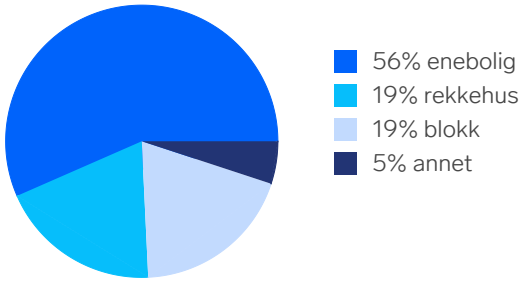
Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Bjørndalsskogen skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.3 km	
Vestkanten streetbasket/skateanlegg Basket, skatepark	20 min 1.6 km	
MOVA Bjørge	13 min	
SATS Vestkanten	18 min	

Boligmasse



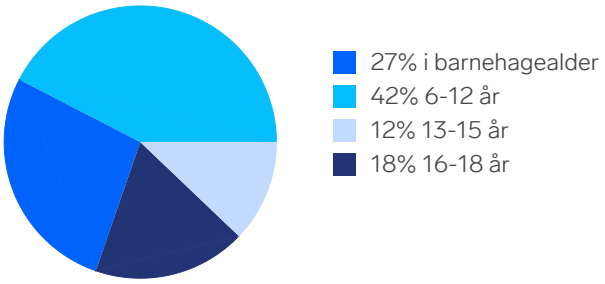
«Rolig område og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

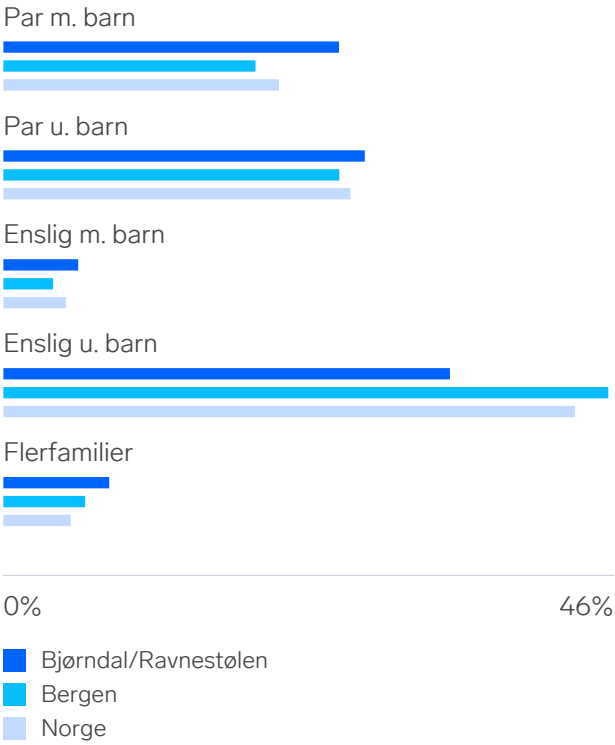
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	18 min
Vitusapotek Vestkanten	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



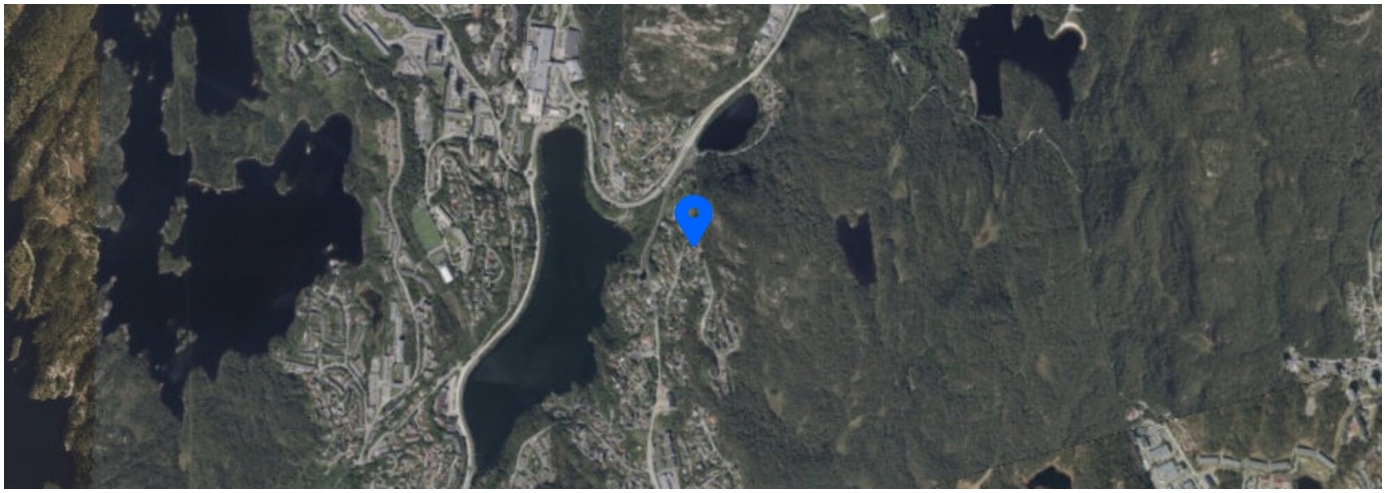
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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