

# Tilstandsrapport

📍 Kipo 17, 5114 TERTNES

📖 BERGEN kommune

# gnr. 186, bnr. 294

**Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 12299-2995

Referansenummer: VP1263

Foretak: Henne Takst AS



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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømmer og i 2010 videreutdannet som  
byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som  
takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømmer og  
byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for  
både private og profesjonelle aktører.



#### Rapportansvarlig

*Daniel Henne*

Daniel Henne  
Uavhengig Takstingeniør  
hennetakst@gmail.com  
909 48 327



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Befaring ble gjennomført som nøkkelbefaring, hvor kun takstmannen var til stede på befaringstidspunktet.

Boligen er oppført i 1959.

Referansenivå: Boligen er oppført i 1959 etter datidens bygningslov, byggeforskrifter, byggeskikk og faglige utførelse. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden nærmer seg slutten. Konstruksjoner og deler fra byggeår har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Alder anses derfor som et symptom på svikt.

## Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være svakere enn dagens standard, blant annet når det gjelder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon. Dette er normalt for boliger fra perioden og innebærer ikke nødvendigvis feil, men gir lavere teknisk og bruksmessig standard sett opp mot dagens forskrifter.

## Konklusjon / vurdering:

Boligen fremstår som en eldre enebolig med god planløsning, men med gjennomgående varierende standard. Boligen er noe oppgradert innvendig, men nøyaktig omfang og årstall for oppgradering er ikke kjent. Som utleiebolig har overflater, innvendige dører og innredninger fått hard bruksslitasje, med synlige sår og skader. Det må påregnes omfattende oppussing og modernisering for å heve standarden til dagens nivå.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

## Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

## Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Yttertekking:

Taket er tekket med eldre betongstein av ukjent alder. Renner og nedløp i svart plast  
Saltak oppført med sperrer og sutaksbord. I trappeoppgangen ble det registrert merker i himling/overflate. Det ble foretatt kontroll med protimeter som viste tørre verdier på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er delvis lukket, og inspeksjonen har derfor vært begrenset.

#### Yttervegger:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

#### Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner fra 2013.  
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner fra 1988  
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm på soverom  
Takvindu med 2-lags glass.  
Vinduer med koblingsglass i malte trekarmner  
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner fra 2024.

#### Ytterdører:

U.etasje:  
2-fløyet balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2013  
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2013  
1.etasje:  
Heltre ytterdør med glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

U.etasje:  
Gulvene er belagt med parkett, flis og betong  
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis  
Himlinger består av malte overflater

#### 1.etasje:

Gulvene er belagt med parkett og flis  
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og baderomsplater  
Himlinger består av tak ess og malte overflater

#### Loft:

Gulvene er belagt med malt heltre gulv, laminat og belegg  
Innvendige vegger er bekledd med ferdigmalte mdf plater, baderomsplater og malte overflater  
Himlinger består av malte overflater og tak ess

#### 1.etasje:

Lukket heltretrapp med håndrekk på en side

#### Innvendige overflater:

# Beskrivelse av eiendommen

U.etasjen:  
Hvite dører innvendig i etasjen

1.etasje og loft:  
Glatte dører innvendig i etasjen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

U.etasje:  
Areal: 5,4 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.  
Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

1.etasje:  
Areal: 3,2 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.  
Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.  
-Termostatstyrte varmekabler i gulv.  
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.  
-Alder: Oppusset i 2022  
-Dokumentasjon via kvittering  
-Arbeider utført av: Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

Loft:  
Areal: 3,1 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.  
Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.  
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.  
-Alder: Oppusset i 2022  
-Dokumentasjon via kvittering  
-Arbeider utført av: Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

U.etasje:  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:  
-Platetopp  
-Stekeovn  
-Oppvaskmaskin  
-Micro

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

1.etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:  
-Platetopp m/induksjon  
-Stekeovn

Opplegg for:  
-Kjøleskap  
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Loft:  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:  
-Platetopp m/induksjon  
-Stekeovn

Opplegg for:  
-Kjøleskap  
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

VVS:  
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad i U.etasjen og soverom i 1.etasje og loft. Stoppekran i fordelerskap.  
Synlig beløp i plast  
Lufting over tak  
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:

U.etasje:  
Avtrekk fra bad via baderomsvifte  
Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:  
Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Avtrekk fra baderomsvifte  
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:  
Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Avtrekk fra baderomsvifte  
Øvrig naturlig ventilasjon

# Beskrivelse av eiendommen

## VVB:

Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2020 er montert i bod.  
Kun denne VVB ble registrert på takstmannens nøkkel befarings

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

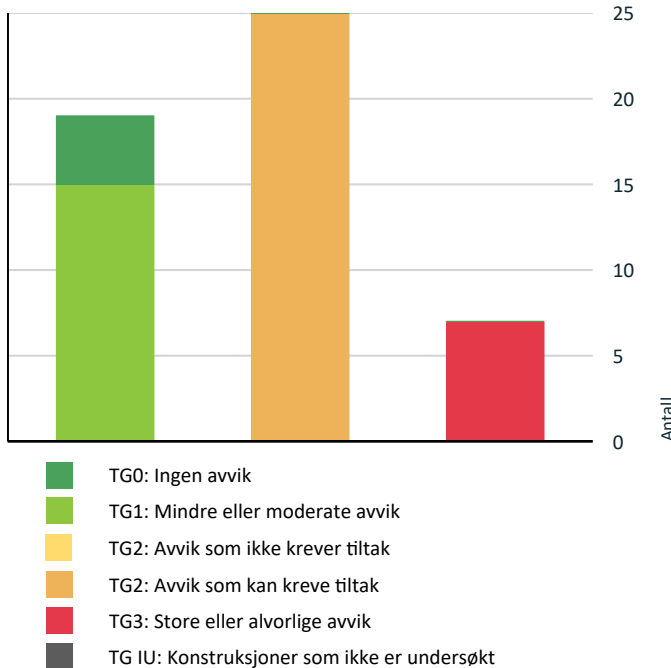
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

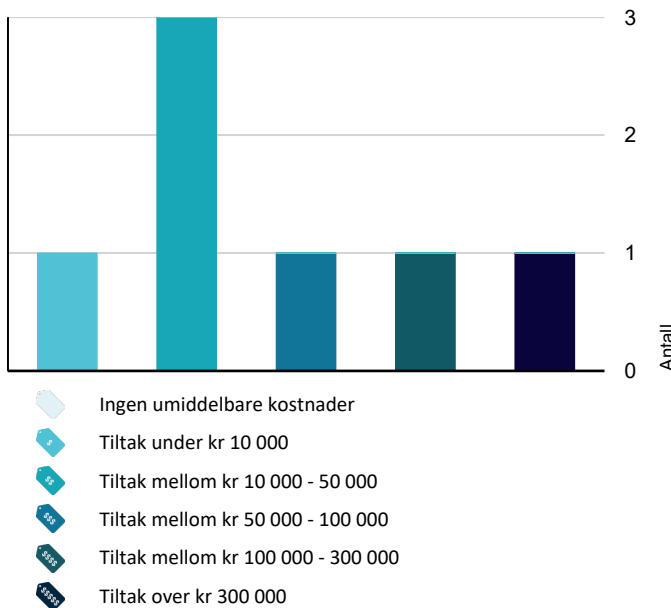
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 3** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1959

### Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med eldre betongstein av ukjent alder.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingsens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert mose og groe. Kontroll har vært begrenset til visuell besiktigelse fra bakkenivå og tilgjengelige områder. På loft, i trapperom med skråtak, ble det registrert fuktmerker. Ved kontroll med protimeter på befaringsdagen var konstruksjonen tørr.

Betongtakstein har normalt en levetid på 30–50 år. Når alderen er ukjent, og det er registrert både mose, groe og synlig slitasje, må det påregnes redusert restlevetid. Fuktmerker i skråtak viser at det tidligere har vært fukt påvirkning, men det er positivt at konstruksjonen var tørr ved befaring. Begrenset kontroll innebærer at skjulte skader i undertak, lekter eller gjennomføringer ikke kan utelukkes. TG2 er satt på bakgrunn av: Alder, synlig slitasje og registrerte fuktmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense taket for mose og groe for å hindre ytterligere nedbrytning.

Følg opp fuktmerkene med jevnlig kontroll, særlig etter nedbør.

Påregne utskifting av taktekking med undertak, lekter og beslag innen få år.

Vurder nærmere kontroll fra taktekker for å fastslå tilstanden mer presist.



### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull innfesting av nedløp kan føre til lekkasje, vannsprut mot fasade og økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen. Slitte beslag rundt vinduer øker risiko for lekkasjer og fuktinntrengning. Fravær av snøfanger kan gi risiko for nedfall av snø og is, særlig der det er ferdsel eller inngangsparti under.

TG2 er satt på bakgrunn av: Slitasje og mangelfull funksjon på nedløp og beslag, samt manglende

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre og sikre korrekt innfesting av nedløp.  
Vurdere utskifting eller vedlikehold av beslag rundt vinduer i stue på loft.  
Vurdere montering av snøfanger på takflater over inngang eller andre utsatte områder.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på kledning og vindskier, samt lite eller manglende lufting. Det er også observert svertesopp. Lister rundt et par vinduer er ikke malt.

Trekledning krever jevnlig vedlikehold. Slitasje på kledning og vindskier kan gi økt fuktpåvirkning dersom tiltak ikke gjennomføres. Mangelfull eller svak lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for skader over tid. Svertesopp er et tegn på fuktbelastning og gir et vedlikeholdsbehov, men er ikke en konstruktiv skade. Umalte vinduslister kan gi raskere nedbrytning av treverket. TG2 er satt på bakgrunn av: Slitasje, svak/manglende lufting og registrert svertesopp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male og behandle kledning, vindskier og vinduslister for å beskytte treverket.  
Etablere eller forbedre lufting bak kledning for å sikre god uttørking.  
Rengjøre og eventuelt behandle overflater med svertesopp.  
Påregne normalt vedlikehold og utskifting av deler av kledningen over tid.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak oppført med sperrer og sutaksbord. I trappeoppgangen ble det registrert merker i himling/overflate. Det ble foretatt kontroll med protimeter som viste tørre verdier på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er delvis lukket, og inspeksjonen har derfor vært begrenset.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da deler av denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra 1959 og har høy alder. Lokale merker kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier under befaring. Når store deler av konstruksjonen er lukket, er det usikkerhet knyttet til tilstanden i hele konstruksjonen. I eldre hus må det generelt påregnes risiko for damplekkasjer og kondensproblemer i isolerte skråtak.

TG2 er satt på bakgrunn av: Alder, merker i overflate og begrenset kontroll.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Følge opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fuktutvikling.

Ved rehabilitering av tak bør konstruksjonen åpnes for nærmere kontroll og eventuelle utbedringer.

Ingen strakstiltak er nødvendige per i dag.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

U.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2013.

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1988

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra 2013 vurderes å være i brukbar stand, men mugg i karm og kondens indikerer høy fuktbelastning og/eller mangelfull ventilasjon i enkelte rom. TG2 er satt på bakgrunn av: Utvendig slitasje og registrert mugg/kondens.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rengjøre og behandle vinduskarmer med mugg, og bedre ventilasjonen for å redusere kondens. Vedlikehold og punktvis reparasjon kan forlenge levetiden på vinduene fra 2013.

## TG 1 Vinduer - 3

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2024.

## TG 3 Vinduer - 2

1.etasje:

Vindu i stuen er knust

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm på soverom

Takvindu med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmer

Loft:

Koblingsglass på kjøkken og soverom

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduer fra 1988 samt eldre koblingsglass har overskredet sin tekniske levetid (20–30 år) og har redusert isolasjonsevne og tetthet. Knust vindu i stuen må skiftes snarest. Takvindu har normal bruksslitasje, men slike vinduer har ofte kortere levetid enn fasadevindu og bør følges opp. Loftsvinduer med koblingsglass vurderes som teknisk utdaterte.

Tilstandsgrad:

TG3 – Takvindu med slitasje, punktert glass og fukt i karm.

TG3 – Knust vindu i stue (umiddelbart tiltak nødvendig).

TG3 – Vinduer fra 1988 og alle eldre koblingsglass (overskredet levetid).

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskifting av knust vindu i stue.

Utskifting av eldre vinduer fra 1988 og koblingsglass, da disse er teknisk utdaterte.

Vedlikehold og punktvis behandling av øvrige vinduer frem til utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

U.etasje:

2-fløyet balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2013

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2013

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dører fra 2013 har fortsatt restlevetid, men trekarmer krever regelmessig overflatebehandling. Registrert utvendig slitasje vurderes som normalt vedlikeholdsbehov. Ingen tegn til funksjonssvikt ble registrert ved befarings.

TG2 er satt på bakgrunn av: Registrert slitasje og vedlikeholdsbehov.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflatebehandling/maling av ytterdører og karm for å sikre lengre levetid.

Justering og vedlikehold av beslag/pakninger ved behov.

## TG 3 Dører - 2

1.etasje:

Heltre ytterdør med glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kunst glass i døren. Skaden reduserer både sikkerhet og funksjon, og reparasjon eller utskifting er nødvendig. Selve dørkonstruksjonen for øvrig har normal aldersslitasje.

TG3 er satt på bakgrunn av: knust glassfelt.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Reparasjon eller utskifting av glassfelt i døren.

På sikt vurdere utskifting av hele døren dersom øvrige deler viser aldersslitasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 17,1 m<sup>2</sup>

Rekkverkshøyde 1,03m

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Overflatene har aldersrelatert slitasje som må følges opp med vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av: Slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk for å beskytte treverk og forlenge levetiden.

Jevnlig kontroll av festepunkter og konstruksjon.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

U.etasje:

Gulvene er belagt med parkett, flis og betong

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis

Himlinger består av malte overflater

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Overflatene er fra ulike tidsperioder, men flere vurderes å være noe eldre. Slitasje på gulv er tydelig, og normal bruksslitasje er registrert på øvrige overflater. Tekniske levetider for overflater er begrenset, og modernisering må påregnes. Funksjonen vurderes som tilfredsstillende, men standarden er enkel og preget av alder.

TG2 er satt på bakgrunn av: Alder og registrert slitasje.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Overflateoppussing og modernisering må vurderes.

Eventuell utskifting/sliping av av parkett ved behov.

Himlinger og vegger kan vedlikeholdes med maling, men oppussing bør vurderes for å heve standard.

## 📍 TG 2 Overflater - 2

### 1.etasje:

Gulvene er belagt med parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og baderomsplater

Himlinger består av tak ess og malte overflater

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

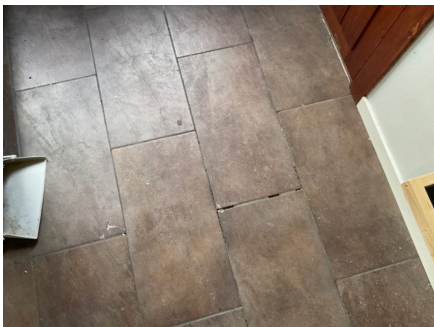
Overflatene har høy alder og fremstår med tydelig slitasje og skader. Funksjonen vurderes som svekket, og standarden er enkel.

TG2 er satt på bakgrunn av: Skader på gulv, vegger og himling samt overskredet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av skadede gulv, vegger og himlingsflater.



## 📍 TG 2 Overflater - 3

### Loft:

Gulvene er belagt med malt heltre gulv, laminat og belegg

Innvendige vegger er bekledd med ferdigmalte mdf plater, baderomsplater og malte overflater



# Tilstandsrapport

Himlinger består av malte overflater og tak ess

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har høy alder og fremstår med tydelig slitasje. Flere materialer har begrenset teknisk levetid, og standarden vurderes som enkel. Oppussing og modernisering må påregnes for å oppnå dagens boligstandard.

TG2 er satt på bakgrunn av: God slitasje og alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflateoppussing eller utskifting av gulv, vegger og himlinger.

Ved rehabilitering bør det vurderes å oppgradere samtidig skjulte installasjoner bak kledning og i himling.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger består av synlig betong. Det er registrert misfarging i nedre del av vegg. Kontrollmulighetene var begrenset på grunn av overfylt bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging i betongvegger under terreng er et typisk tegn på fuktpåvirkning over tid. Slike konstruksjoner har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over terreng. Da inspeksjonen var begrenset, er det usikkerhet knyttet til omfanget. Fukt kan føre til skader på materialer, innredning og inn klima dersom tiltak ikke iverksettes.

TG3 er satt på bakgrunn av: Påvist fukttegn (misfarging) i rom under terreng og usikkerhet ved begrenset kontroll.

## Konsekvens/tiltak

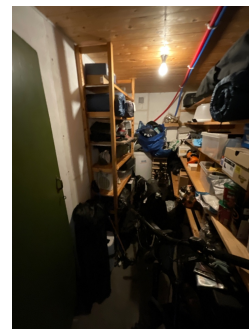
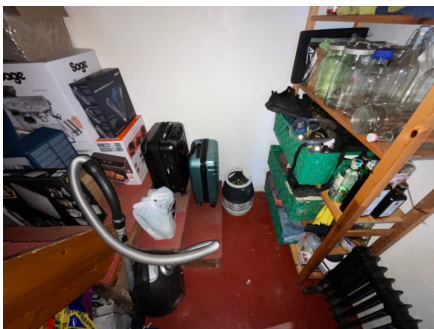
- Tiltak:

Videre undersøkelser bør utføres for å fastslå omfang og årsak til fuktpåvirkningen.

Det må påregnes tiltak for utbedring av drenering, tetting eller innvendige overflater.

Unngå bruk av organisk materiale direkte mot yttervegger under terreng før forholdene er utbedret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Innvendige trapper

1.etasje:

Lukket heltretrapp med håndrekke på en side

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

U.etasjen:  
Hvite dører innvendig i etasjen

### Vurdering av avvik:

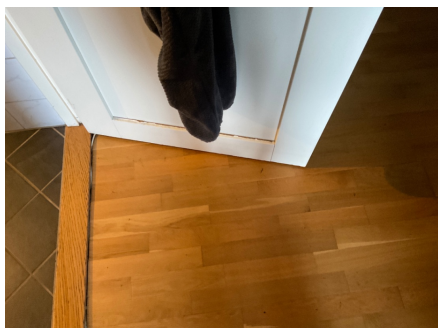
- Det er avvik:

Innvendige dører har normal bruksslitasje samt flere synlige skader. Funksjonen vurderes å være til stede, men lokale skader. TG2 er satt på bakgrunn av: Alder, slitasje og skader på dørblader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling eller utskifting av dører ved behov.  
Ved rehabilitering bør det vurderes å oppgradere dører for bedre funksjon og standar



## TG 3 Innvendige dører - 2

1.etasje og loft:  
Glatte dører innvendig i etasjen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere innvendige dører og karmen har sår og skader på flere dørblader

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger av dørblader og karmen må påregnes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Areal: 5,4 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger  
Malt platekledning i himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i fliser og fuger ble registrert. Våtrommet er av eldre dato.

Normal levetid for våtromsoverflater er overskredet.

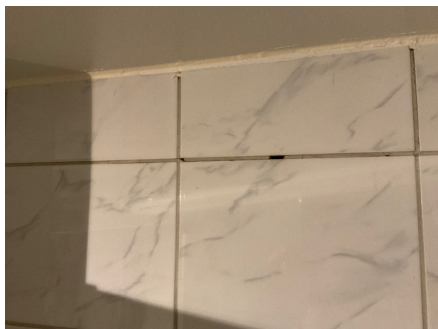
TG2 er satt på bakgrunn av: Skader i fliser og fuger, samt overskredet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Påregn rehabilitering av våtrommet på sikt, med nye overflater og membran i samsvar med dagens krav.  
Jevnlig ettersyn anbefales for å oppdage eventuell fuktutvikling tidlig.  
Midlertidig utbedring av fuger og løse fliser kan utføres for å begrense risiko frem til full oppgradering.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har mindre fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riktig fall er viktig for sikker avrenning. Lokalt fall i dusjsonen er positivt, men avvik i øvrige deler av gulvet øker risikoen for vannansamling utenfor sluk. Bom og sprekker i fliser indikerer svekket vedheft og gir økt risiko for skader i tettesjikt. Våtrommet er av eldre dato, og normal levetid for gulv med flis/membran er overskredet (20–30 år).

TG2 er satt på bakgrunn av: Avvikende fall, bom og sprekke i fliser samt overskredet levetid.

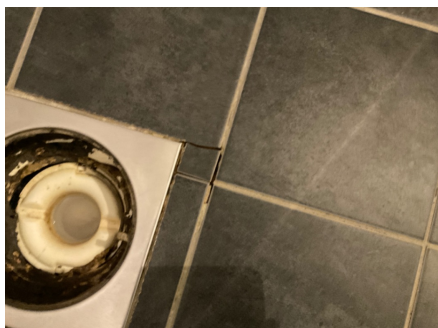
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn med fokus på områder med bom og sprekker.

Rehabilitering av gulv og membran bør påregnes i løpet av nær fremtid.

Midlertidig utbedring av fuger og sprekker kan redusere risiko frem til full oppgradering.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

Synlig mansjett i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranens forventede levetid er overskredet. Tilstand og funksjon kan derfor være redusert, og det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar nødvendig tetthet. Risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes i eldre våtrom uten dokumentasjon på utførelsen.

TG2 er satt på bakgrunn av: Overskredet levetid, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membranens funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Følge opp våtrommet med jevnlig tilsyn for å avdekke tidlige tegn på lekkasje eller fuktgjennomgang.

Nærmere vurdering anbefales dersom det planlegges videre bruk over lengre tid.

Modernisering må påregnes



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i stuen, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på vegg mot grunn og betongvegg. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjoner. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Areal: 3,2 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

- Alder: Oppusset i 2022
- Dokumentasjon via kvittering
- Arbeider utført av: Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger  
Malte overflater i himling

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull tetting rundt gjennomføringer øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene bak platene. TG2 er satt på bakgrunn av mangelfull tetting rundt gjennomføringer. Tilstandsgraden er hensyntatt at det benyttes dusjkabinett på våtrommet. Dersom dusjkabinett ikke blir benyttet, vil forholdet vurderes til TG3 på grunn av økt fuktrisiko.

TG2 er satt på bakgrunn av: Mangelfull tetting rundt gjennomføringer, hensyntatt bruk av dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørge for korrekt tetting rundt gjennomføringer.  
Dersom dusjkabinett ikke benyttes, bør tiltak vurderes umiddelbart.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

- Termostatstyrte varmekabler.
- Begrenset kontroll av gulvarealer

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når kontrollmuligheten er begrenset, øker usikkerheten knyttet til tilstanden. Varmekabler vurderes å være i funksjon, men deres tekniske levetid er avhengig av alder og utførelse.

TG2 er satt på bakgrunn av: Begrenset kontroll og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge opp med jevnlig tilsyn for å avdekke tidlige tegn på fuktskader.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring

Gulvbelegg er ført under klemring

Årstill: 2022

Kilde: Egenerklæring



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Skader på dusjkabinett og innredning reduserer både funksjon og estetisk standard. Funksjonen vurderes som begrenset, og utskifting må påregnes. TG3 er satt på bakgrunn av: Skader på dusjkabinett og innredning

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnet utskifting av innredning og dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

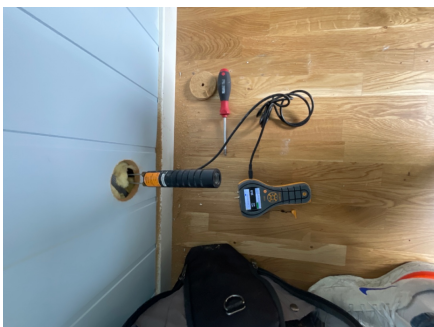
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 10,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



## LOFT > BAD/VASKEROM

### Generell



# Tilstandsrapport

Areal: 3,1 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder: Oppusset i 2022

-Dokumentasjon via kvittering

-Arbeider utført av: Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger

Malte overflater i himling

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

-Begrenset kontroll av gulvarealer

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når kontrollmuligheten er begrenset, øker usikkerheten knyttet til tilstanden.

TG2 er satt på bakgrunn av: Begrenset kontroll og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge opp med jevnlig tilsyn for å avdekke tidlige tegn på fuktskader.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring

Gulvbelegg er ført under klemring

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 12,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Micro

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn

Opplegg for:

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

# Tilstandsrapport

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn

Opplegg for:

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad i U.etasjen. Stoppekran i fordelerskap.

Eier opplyser at Bergen Rør AS utførte arbeidene i 2022.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



U.etg

# Tilstandsrapport

## TE2 Vannledninger - 2

Vannrør i rør i rør med forderlskap montert på soverom i 1 etasje og loft.  
Lokalt er det vannrør i kobber med ukjent alder i boligen

Eier opplyser at Bergen Rør AS utførte arbeidene i 2022.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert kondens på rør, samt at fordelerskapene ikke er merket eller utført med tette løsninger.

Rør-i-rør-system gir normalt god sikkerhet mot lekkasjer dersom det er korrekt utført, men manglende merking og utilfredsstillende tetting i skap reduserer sikkerheten og gjør lekkasjekontroll vanskelig. Kondens på rør indikerer fuktproblemer som over tid kan gi risiko for skader. Kobberrør med ukjent alder kan ha begrenset restlevetid.

TG2 er satt på bakgrunn av: Manglende merking/tetting i fordelerskap, kondens på rør og usikkerhet knyttet til kobberrør med ukjent alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere merking og sikre tett utførelse på fordelerskap.

Følge opp og utbedre årsak til kondens på rør.

Vurdere nærmere kontroll og eventuell utskifting av eldre kobberrør.



## TE1 Avløpsrør

Synlig beløp i plast

Lufting over tak

Stake muligheter via sluker

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Ukjent alder, men ikke fra byggeår

## TE1 Ventilasjon

U.etasje:

Avtrekk fra bad via baderomsvifte

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Avtrekk fra baderomsvifte

Øvrig naturlig ventilasjon

# Tilstandsrapport

Loft:

Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Avtrekk fra badervsifte  
Øvrig naturlig ventilasjon

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 194L fra 2020 er montert i bod.  
Kun denne VVB ble registrert på takstmannens nøkkel befaring

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 🔧 TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

U.etasjen:

Sikringskap:

-Jordfeilautomatsikringer

Kursfortegnelse: NEI

Samsvarserklæring: NEI

Loft:

Sikringskap:

-Jordfeilautomatsikringer

-Overspenningsvern

-Automatsikring

Faktura på arbeider utført av Los Elektro AS fra 2022 er tilsendt

Faktura på montere ny måler fra Bkk i 2022

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

**For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.**



# Tilstandsrapport

## **TG 3** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

## **TG 3** Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er fra byggeåret (1959). Av naturlige årsaker er ikke drenering eller dreneringsmasser kontrollert visuelt ved befaring. I rom under terreng består vegger av synlig betong. Det er registrert misfarging i nedre del av vegg. Kontrollmulighetene var begrenset på grunn av overfylt bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge NBI Byggedetaljblad 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» har drenering en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av grunnforhold, utførelse og belastning. Dreneringen på eiendommen har nå overskredet denne levetiden, og funksjonen må anses som svært usikker. Misfarging på betongvegger under terreng er et typisk tegn på fuktpåvirkning, men det kan ikke utelukkes at deler av forholdet skyldes kondens. Siden kontrollen var begrenset, er det usikkerhet knyttet til omfanget. Konstruksjoner under terreng har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over terreng.

TG3 er satt på bakgrunn av: Overskredet levetid på drenering, registrerte fukttegn i rom under terreng og usikkerhet ved begrenset kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å fastslå årsaken til fuktpåvirkningen (drenering eller kondens).

Det må påregnes tiltak for å fornye dreneringen og utbedre rom under terreng.

Unngå bruk av organisk materiale direkte mot yttervegger under terreng inntil forholdene er utbedret.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong-/murkonstruksjoner. Det er registrert utvendig slitasje samt enkelte mindre, lokale riss.

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerte riss fremstår som alders- og materialtypiske og vurderes ikke å ha konstruktiv betydning slik de fremstår i dag. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. Det knytter seg derfor usikkerhet til skjulte deler av grunnmuren, særlig i kombinasjon med høy alder og manglende dreneringsutbedringer.

TG2 er satt på bakgrunn av: Alder, slitasje og usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge opp riss og overflater med jevnlig tilsyn.

Vurdere oppussing av overflatebehandling på utsatte deler av grunnmur.

Påregn at tiltak kan bli nødvendig dersom ytterligere skader eller fuktinnslag registreres.



## TG 0 Terrenforhold

Naturlig tomt

# 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

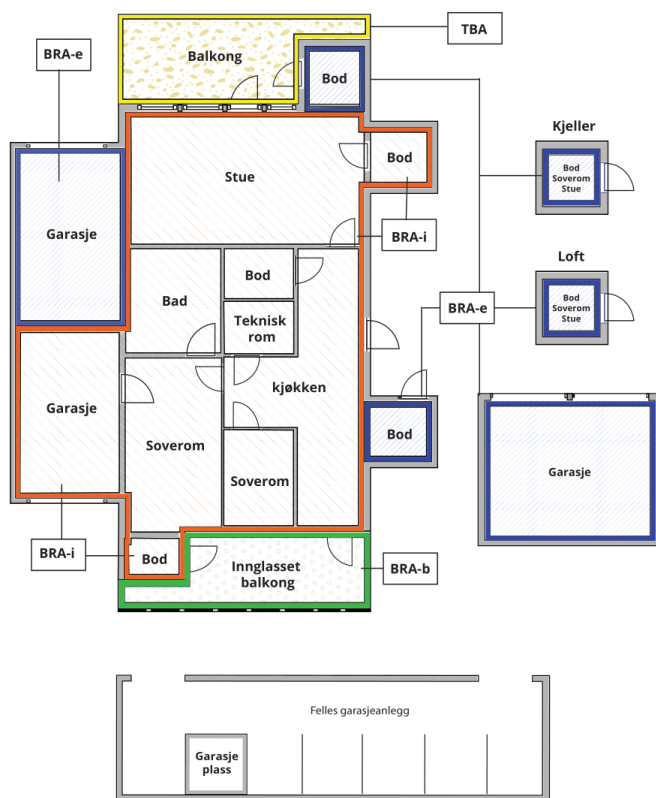
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	68			68	
1.etasje	80			80	
Loft	72			72	
<b>SUM</b>	<b>220</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bod, bad/vaskerom, bod 2, bod 3, stue/kjøkken		
1.etasje	Entré m/trapp, gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 2		
Loft	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, stue/kjøkken		

## Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,11m (avvik iht krav)

Soverom 9,3 m<sup>2</sup>  
Bod 4 m<sup>2</sup>  
Bod 6,2 m<sup>2</sup>  
Bod 4 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom 5,4 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken 36,1 m<sup>2</sup>

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,45m

Entre m/trapp 8,9 m<sup>2</sup>  
Gang 4,7 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom 3,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 10 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken 40,8 m<sup>2</sup>

Loft:

Takhøyde i gang er 2,38m

Trapperom 7 m<sup>2</sup>  
Gang 6,1 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom 3,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 10 m<sup>2</sup>  
Soverom 8,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 11,2 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken 23,4 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjaker og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinnndeling  
Avvik brannskille mellom etasjene

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Iflg egenerklæringskjema er følgende arbeider utført:

Flere våtrom er oppgradert i 2022:  
Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

Skiftet vindu i 2025. Bergen Tømrar AS

Nytt rør i rør og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken i 2022.  
Arbeider utført av Bergen Rør AS

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Avvik rømningsvei loft  
Avvik takhøyde kjeller  
Øvrige punkter se rapport

## 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	206	14

### Kommentar

Enebolig

MERK;  
Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)  
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.  
Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.  
Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar.  
  
Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.  
Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.  
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.  
Ansvarsbegrensning/regress:  
I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.  
Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Daniel Henne	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	294		0	1743 m <sup>2</sup>	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Kipo 17, 5114 TERTNES

### Hjemmelshaver

Kipo 17 As

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:  
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".



# Egenerklæring

Kipo 17, 5114 TERTNES

22 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kipo 17	Kipo 17	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

## Informasjon om selger

---

Selger

Engelsen, Eric

Selger

Bakken, Roger

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

total rehabilitering, tømmer, murer, rørlegger, elektro

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Dørmænen og Eide AS, Bergen Rør AS, Los Elektro AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2025

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet vinduer

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Tømmer AS

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Div oppgraderinger i forbindelse med rehabilitering. Montert måler

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Los Elektro AS, Bkk Nett AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2022

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt rør i rør og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Rør AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**



Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligsælgerforsikring**

---

Sælger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name  
Engelsen, Eric Skare

Date  
2025-09-22

Name  
Bakken, Roger

Date  
2025-09-23

Identification  
 **bankID** Engelsen, Eric Skare

Identification  
 **bankID** Bakken, Roger



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Engelsen, Eric Skare  
Bakken, Roger

22/09-2025  
13:37:54  
23/09-2025  
13:04:18

BANKID  
BANKID





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 186/294/0/0

Utlistet 22. september 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261587935	Grunneiendom	0	Ja	1 742,7 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">51100000</a>	30	ÅSANE. TERTNES, VEIREGULERING AV NESVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1969	<a href="#">202512510</a>	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

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

### Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	11,0 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">3570000</a>	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 27-29, TERTNES, GRØNSKJERET, DEL AV NESVEIEN OG SKOGVEGEN	3	<a href="#">202512510</a>
<a href="#">3570001</a>	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 27-29, TERTNES, NESVEIEN	3	<a href="#">202512510</a>

### Andre opplysninger

Skrevet ut 22. september 2025



## 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 186/294/0/0

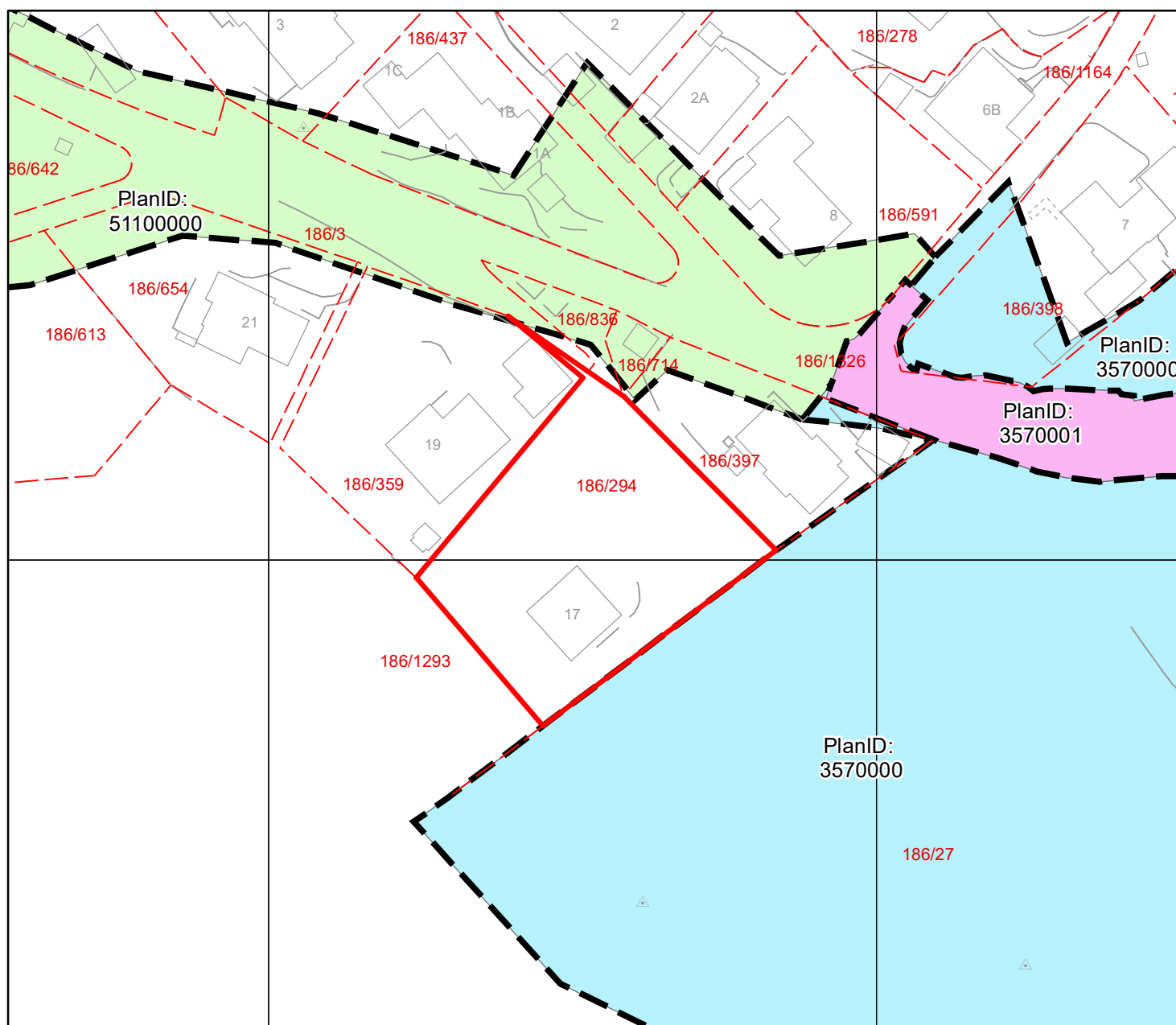
Adresse: Kipo 17

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:

3570000, 51100000

Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.09.2025


Arealplan-ID: 65270000

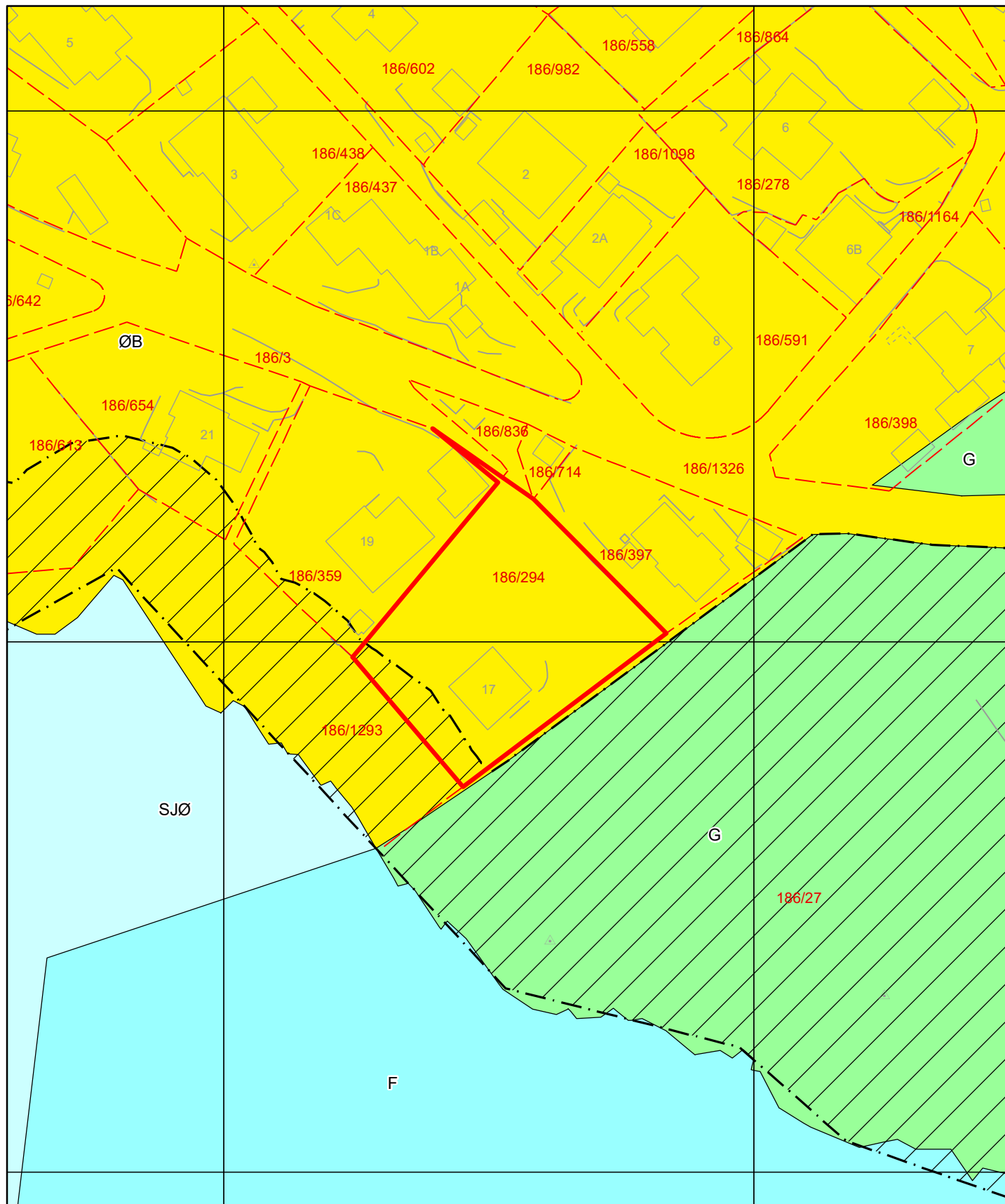
Gnr/Bnr/Fnr: 186/294/0/0

Adresse: Kipo 17




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


 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn landskap

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområder

## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

<b>Eiendomsnummer</b>	00186-0294-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Kipo 17
<b>Eier</b>	Kipo 17 As , c/o Sandra Teige Thomassen Sandd, 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	4047737KR	0.0026	10 524,00	2 631,00
Abonnementsgebyr vann	218m2	7.71	1 680,78	423,64
Stipulert mengde vann	283m3	11.44	3 237,52	816,03
Abonnementsgebyr avløp	218m2	10.62	2 315,16	583,54
Stipulert mengde avløp	283m3	15.64	4 426,12	1 115,62
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømming	129.81		908,69
Komm.påslag-etterdrift deponier	3 pr.enhet	105.00	315,00	78,75
Renovasjon grunnpris	3 Pr.enhet	2865.15	8 595,45	2 148,86
Renovasjon grunnpris-ekstra volum	1 enhet	2606.71	2 606,71	651,68
Total ekskl. mva			33 700,74	9 357,81
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsrett</i>				

--



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

**22.09.2025 12:20:34**

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00065261	22.09.2025	748dc36f-18e8-4ca7-b 766-9656059b9712

---

## Om dokumentet

### Ident

1968/506042/106

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



*Stempel marker  
til kr. 20,-*



Festekontrakt.

Undertegnede Mons Tertnes, eier av gnr. 86 bnr. 3, Tertnes i Åsane, fester bort til Johannes Vassenden, f. 2/2-90, min eiendom gnr. 86 bnr. 836, "Bergheim"A" av Tertnes i Åsane, hvilke parsell skal følge bnr. 294 og ikke kan omsettes undtatt i samband med bnr. 294.

Festetiden skal være 99 år.

I festeavgift betaler festeren en avgift stor 1,5% over Norges Banks diskonto til en hver tid og grunnens verdi regnet etter kr. 12,- pr. kvm. Så lenge nåværende prisbestemmelser ikke tillater høyere forrentning enn 4% p.a., kan dog grunneier ikke oppkreve mer enn dette.

Bortfester kan kreve avgiften regulert hvert 10. år. Reguleringene tilknyttet endringene i engrosprisindeksen.

Festeavgiften utgjør f.t. kr. 65,76 pr. år og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert år på denne kontrakts dato.

Festeavgift fra 14/3-66 (kartforretningen) forfaller straks. Grunneieren forbeholder seg i alle tilfelle panterett med 1. pr. for sin rett til festeavgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rette tid, er grunneieren berettiget til, uten søksmål og dom, å inndrive den forfalte avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

Etter festetidens utløp, skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom grunneier ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår. Benytter ikke festeren seg av denne rett til å innløse tomten, kan grunneieren etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bygningene, er kjøper berettiget til å overta festeretten.

I gjerdespørsmål har parsellen full gjerdeplikt mot bortfesteren bruk og halv gjerdeplikt mot parseller utskilt fra bortfetsrens bruk.

Alle tilhjemlingsomkostninger med tomten, såsom kartfotering, stempel, tinglysning og provisjoner bæres av festeren.

Denne kontrakt trer i kraft ved undertegningens dato og er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

*Johs. Vassenden* Bergen <sup>28/9</sup> 1968. *Mons N. Tertnes*

Jeg bekrefter at Mons Tertnes og Johannes Vassenden har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvar og at begge ved handlingen var over 21 år.

*S. E. Erlandsen*  
ADVOKAT  
SVERRE ERLANDSEN  
M. N. A.  
BERGEN

☰ Kipo

SE EIENDOMSINFORMASJON

Kommunenr.	4601
Kommune	BERGEN
Gårdsnr.	186
Bruksnr.	836
Festenr.	0
Seksjonsnr.	0
Type	Grunneiendom

MARKER EIENDOM

LUKK VIS MER INFORMASJON



28. september 1959.

PK/br

Innflyttingsløyve.

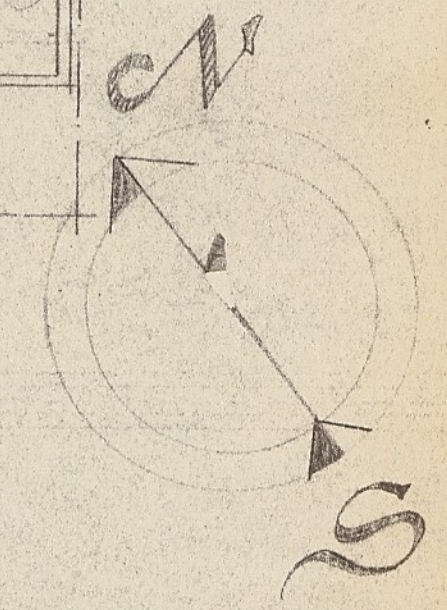
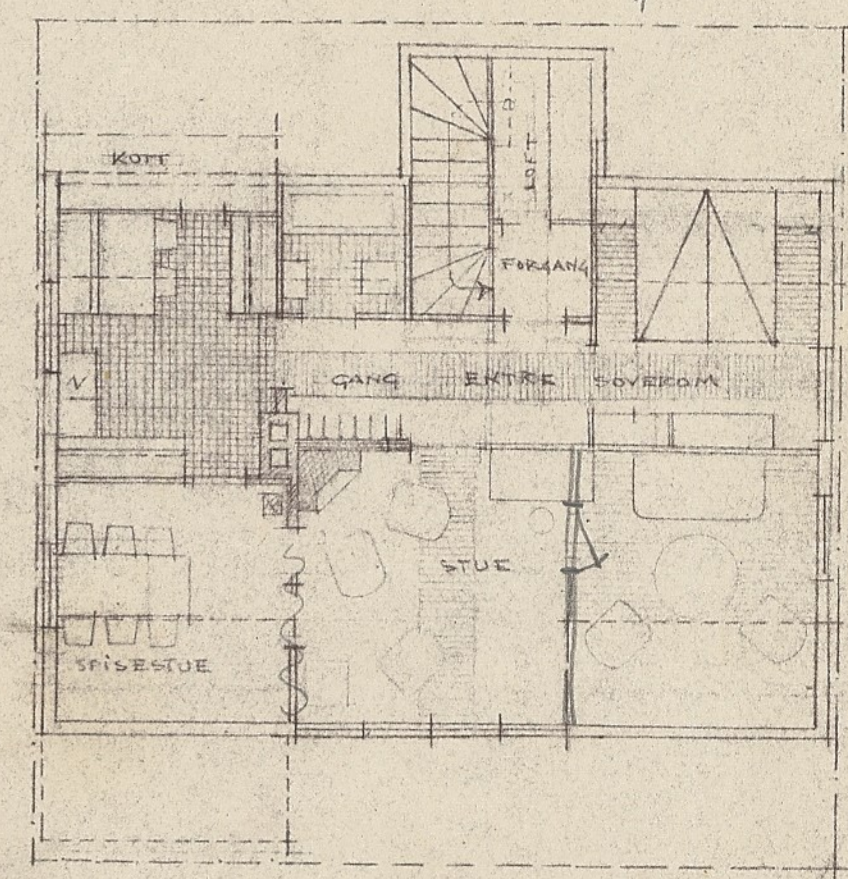
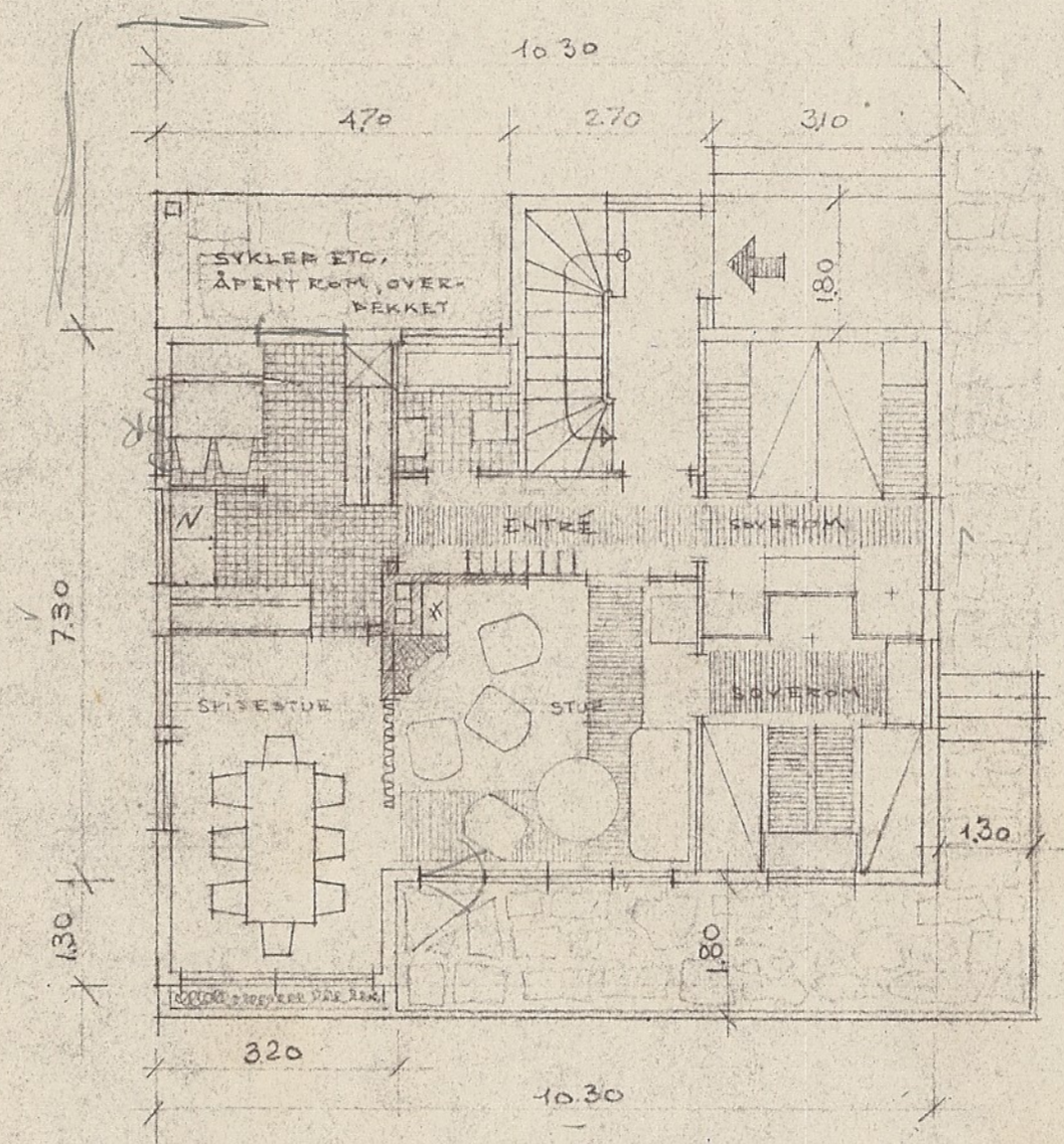
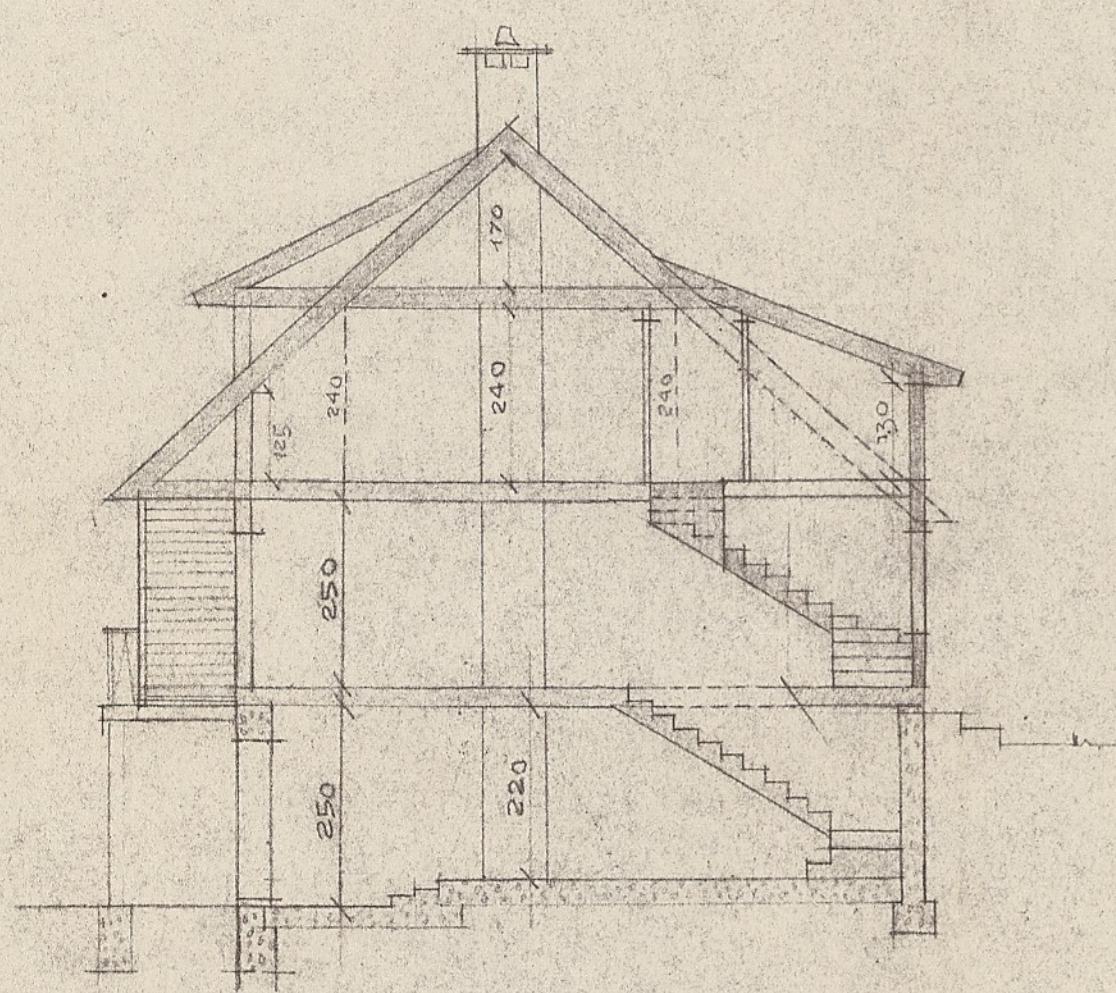
Johannes Vassenden kan no flytta inn i og taka i bruk sitt hus på gnr. 86, bnr. 294 "Bergheim" av Tertnes i Åsane.

Bygningskontrollen i Åsane,

Lundt H. e. Aa. Sp.b.

99 · 6.9 = 68.31  
 13 · 2.8 = 3.64  
 2.3 · 1.8 = 4.14  
76.09

99 · 6.5 = 64.35  
 3.5 · 0.5 = 1.75  
 2.3 · 2.2 = 5.06  
70.16



SNITT

1. ETASJE AREAL 79.35M<sup>2</sup> + DEN UTSTIKKENDE DEL AV INNV. TRAPP 4.86M<sup>2</sup>

2. ETASJE BRUTTOAREAL 75.19

RETTINGER		RETTINGER	
DATO:	SIGN.:	DATO:	SIGN.:
1	5.7 1956	6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

KOPIERT - DATO: /K  
**20 FEB. 1956**  
**5 JULI 1956**

**TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE**  
 ARKITEKTER M.N.A.L.  
 STRANDGT. 19, BERGEN - TLF. 12 927, 19 848  
 KAMPHEIMV. 19, BRYN, OSLO - TLF. 67 29 63

M: 1:100  
 DATO: 15.2.1956

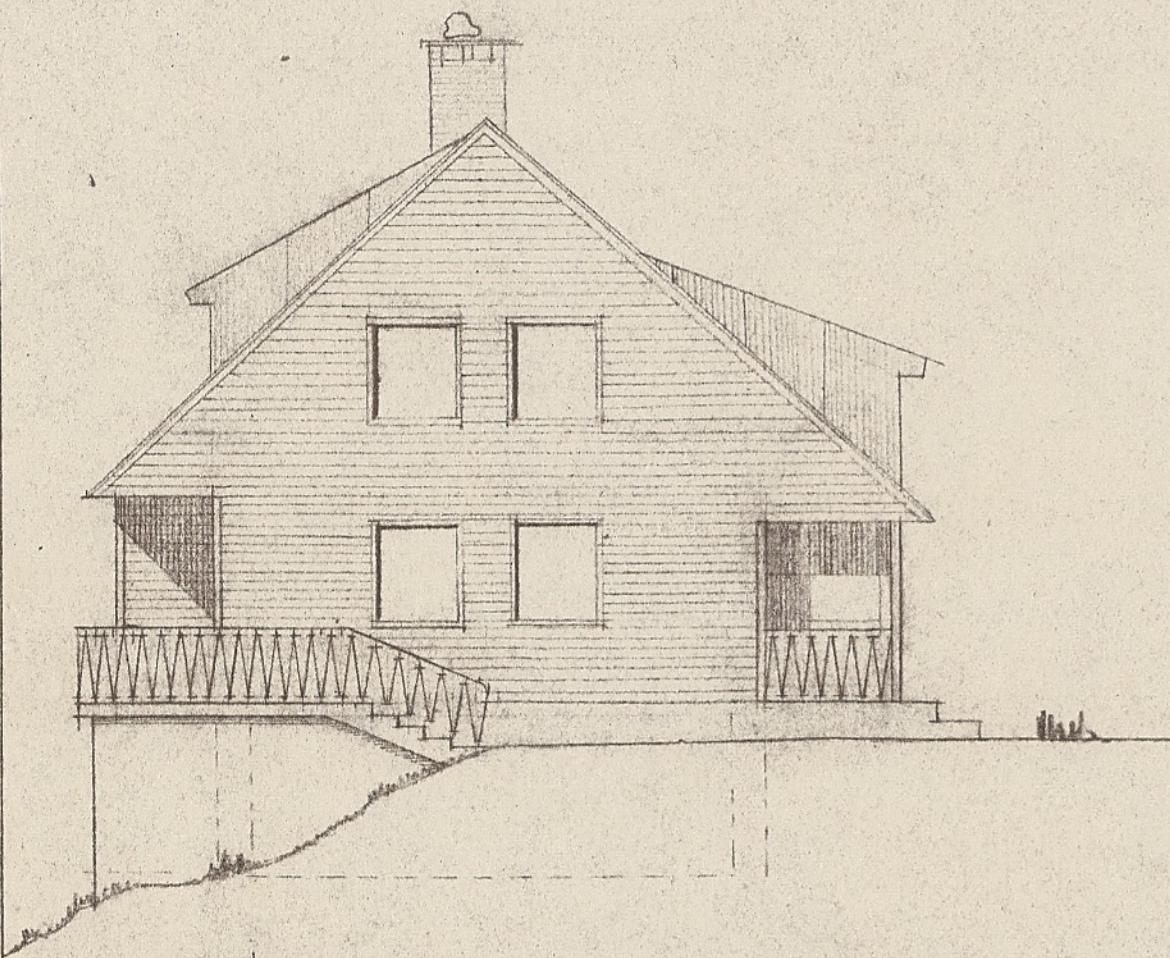
TEGNET AV: *Ottar Skjerve*  
 KONF. AV: *10/1*  
 ORDRE: 5569  
 TEGN. AREAL: 0,18 M<sup>2</sup>

**JOHANNES VASSENDEN**  
 BOLIG PÅ TERTHES ALT. II

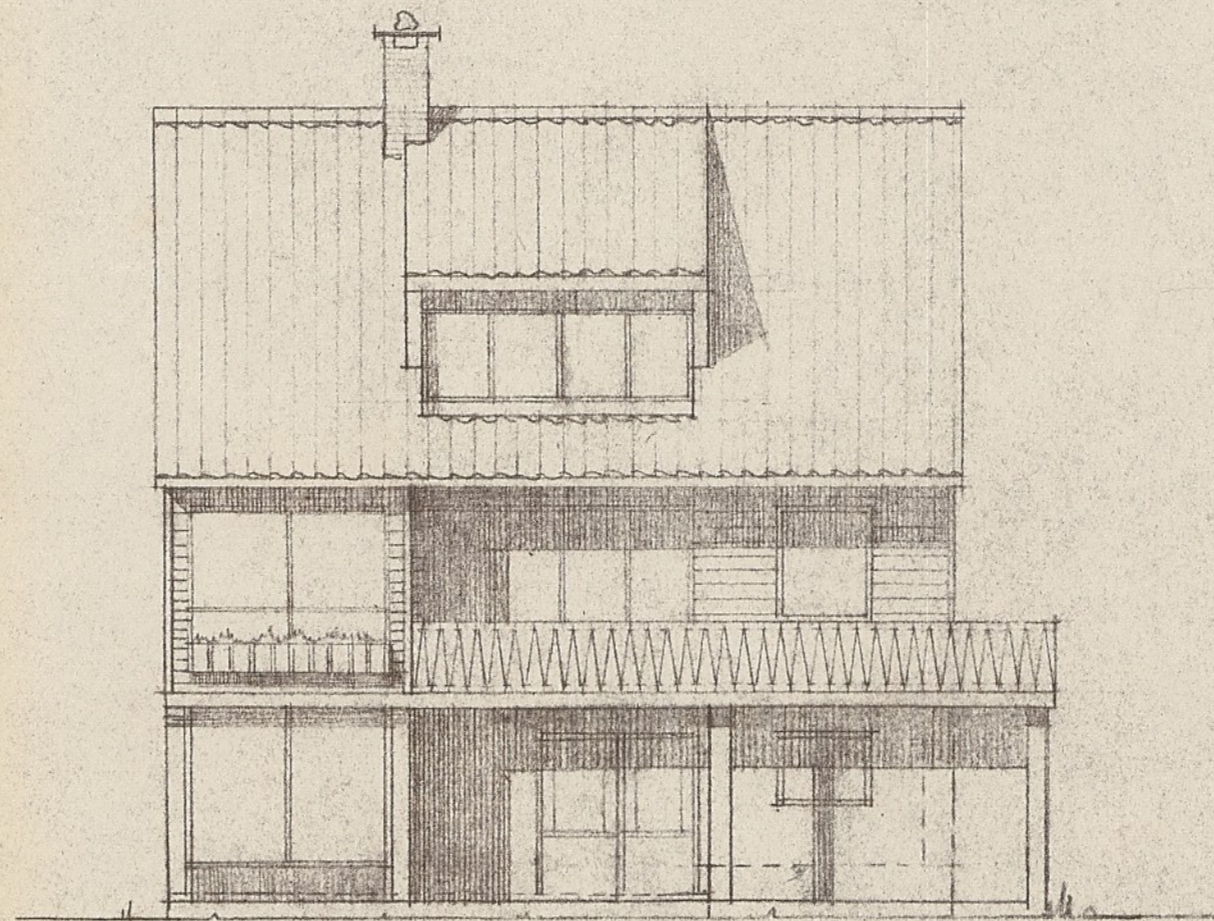
SNITT  
 1. ETASJE PLAN  
 2. ETASJE PLAN

**18509**

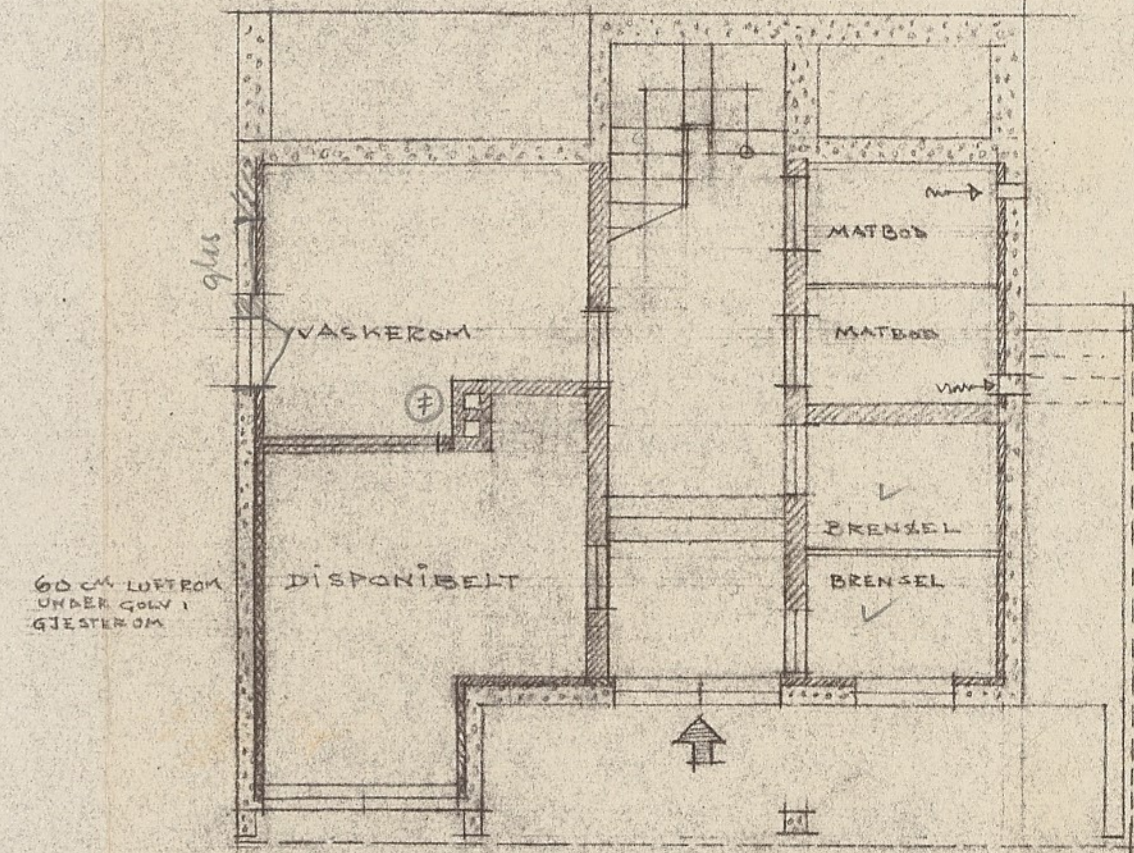
9,7 · 6,8 = 65,96  
 2,5 · 1,4 = 3,50  
 2,3 · 1,5 = 3,45  
 -----  
 72,91



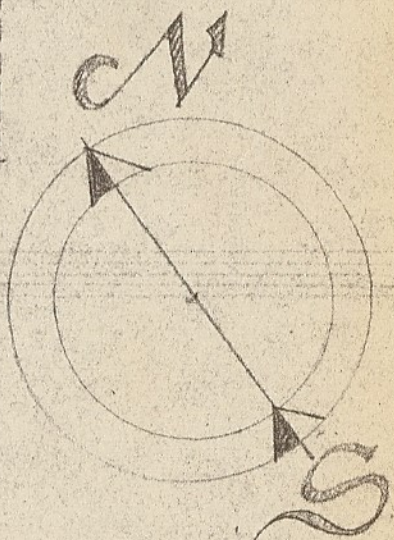
SYDFASADE



VESTFASADE



KJELLERPLAN



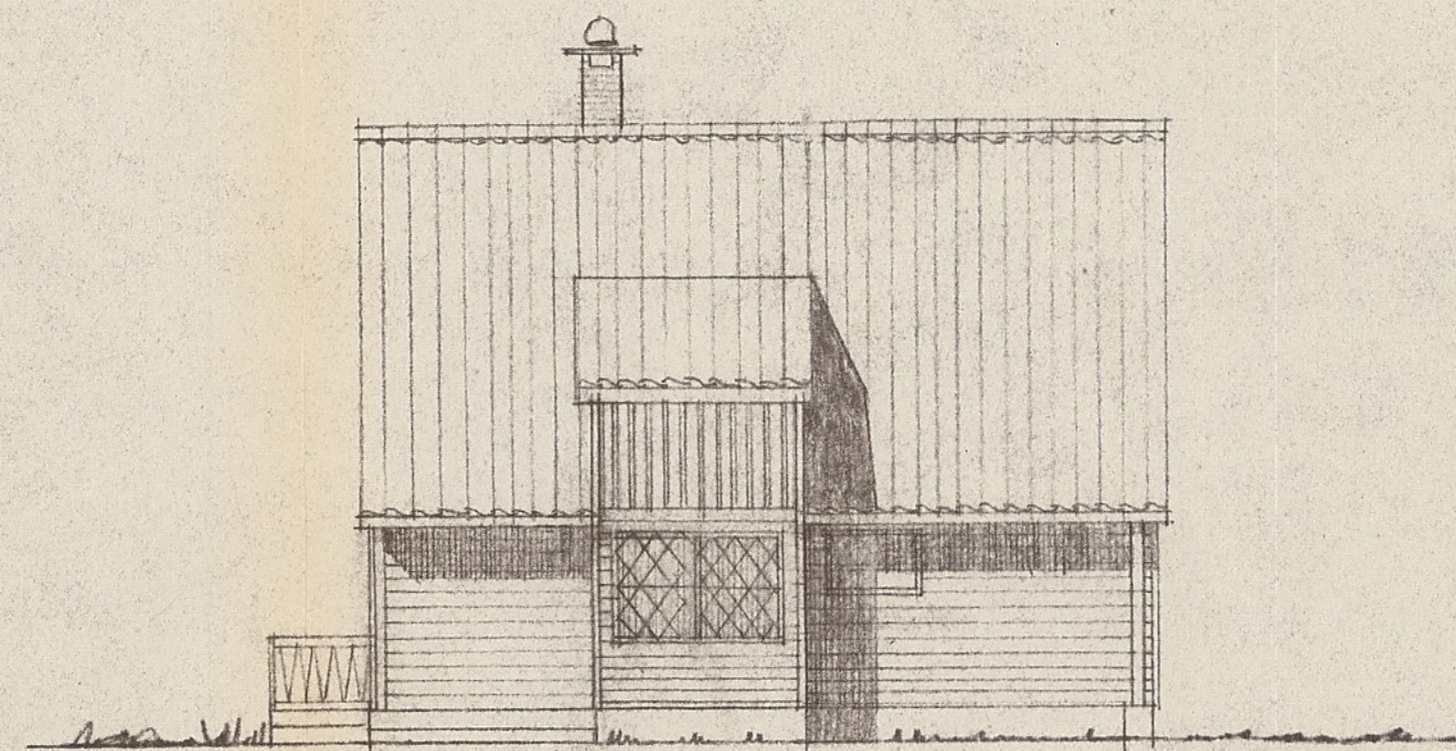
RETTINGER		RETTINGER	
DATO:	SIGN.:	DATO:	SIGN.:
1	5.7.1956 <i>Ottar</i>	6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

KOPIERT - DATO: 18  
**20 FEB. 1956**  
 15. feb. 1956

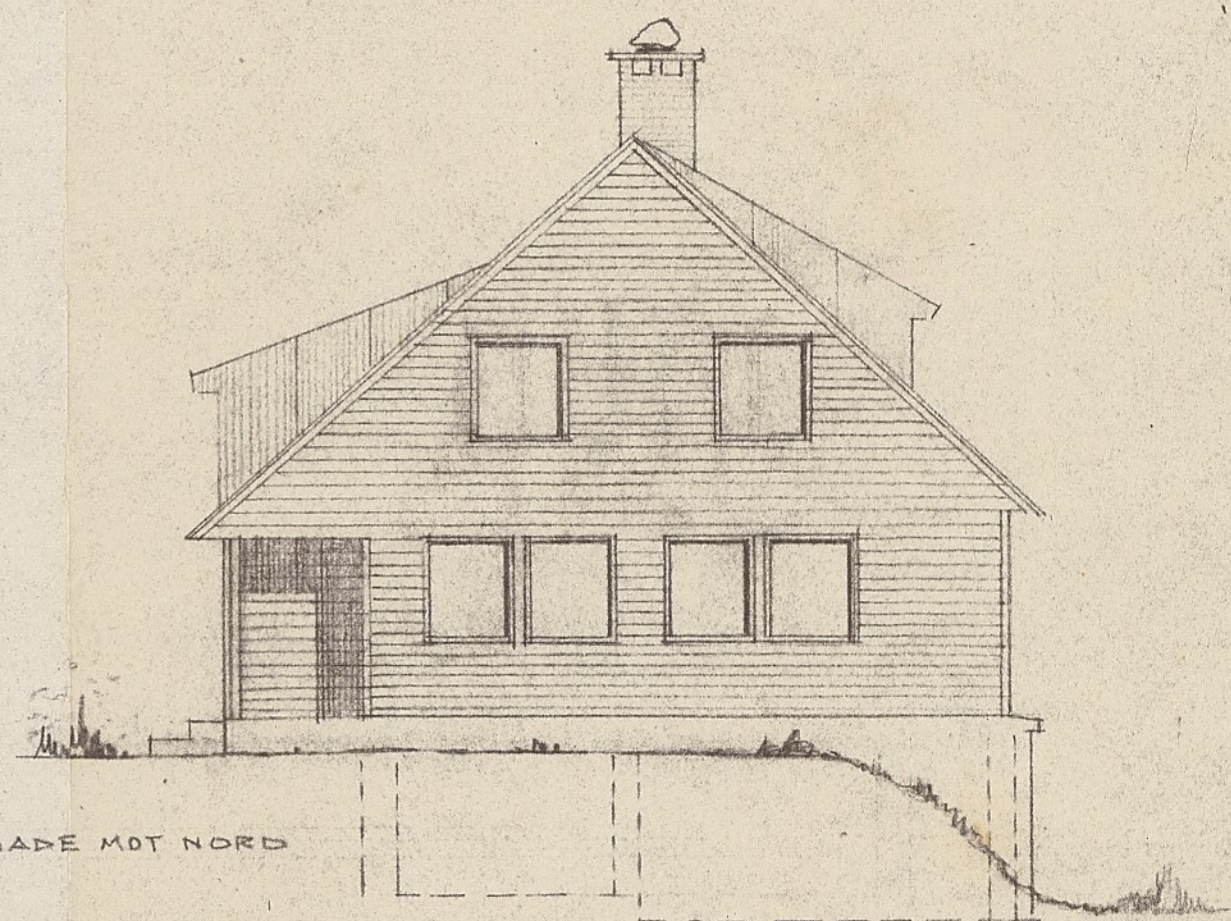
**TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE**  
 ARKITEKTER M.N.A.L.  
 STRANDGT. 19, BERGEN - TLF. 12 927, 19 848  
 KAMPHEIMV. 19, BRYN, OSLO - TLF. 67 29 63  
  
 JOHANNES VASSENDEN  
 BOLIG PÅ TERTNES - ALT. II  
 FASADER SYD OG NORD  
 KJELLERPLAN.

M: 1:100  
 DATO: 15.2.1956  
 TEGNET AV: *Ottar Alvsaker*  
 KONF. AV: *[Signature]*  
 ORDRE: 5569  
 TEGN. AREAL: 0,18 M<sup>2</sup>

TEGN.NR.:  
**18510**



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

RETTINGER		RETTINGER	
DATO:	SIGN.:	DATO:	SIGN.:
1	5.7 1956	6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

KOPIERT - DATO: *IK*  
 20 FEB 1956  
 5 JULI 1956

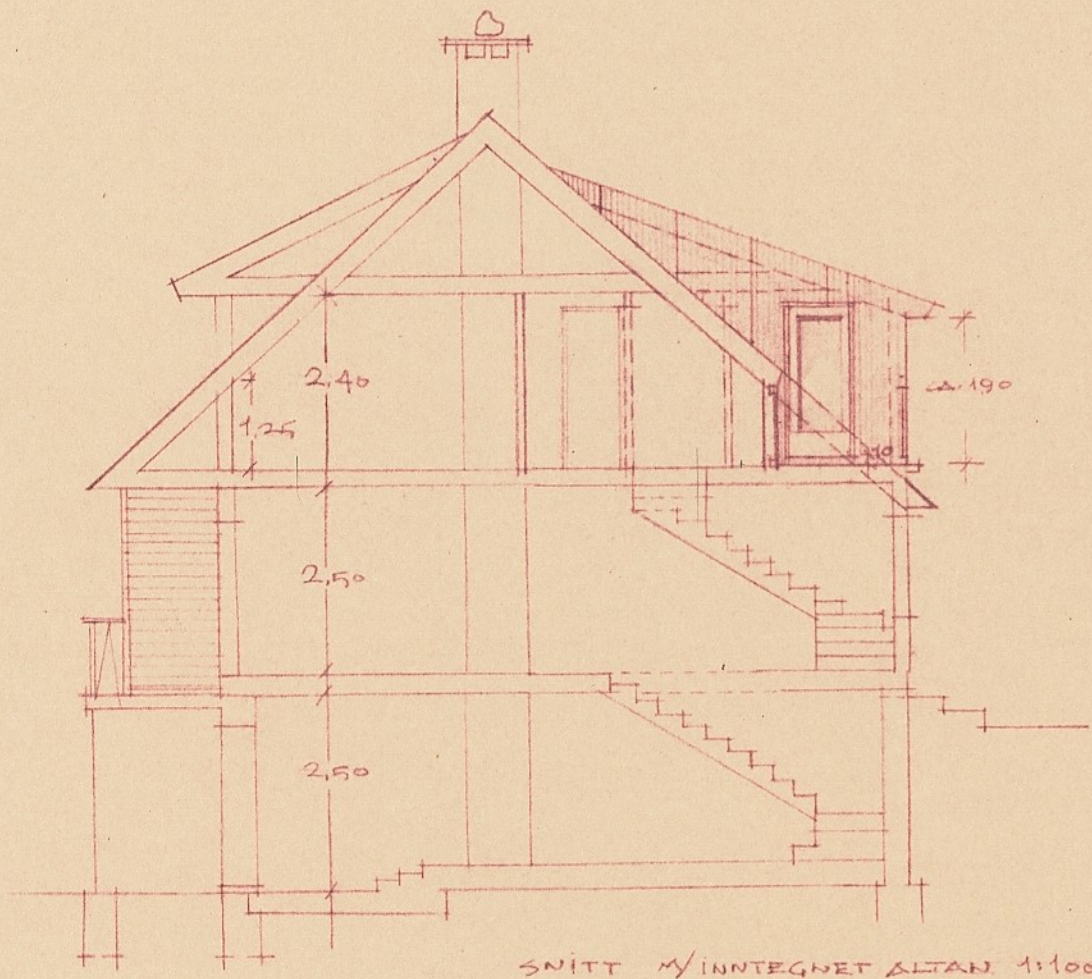
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE  
 ARKITEKTER M.N.A.L.  
 STRANDGT. 19, BERGEN - TLF. 12 927, 19 848  
 KAMPHEIMV. 19, BRYN, OSLO - TLF. 67 29 63

JOHANNES VASSENDEN  
 BOLIG PÅ TERTNES  
 ALT. II  
 FASADER MOT ØST OG NORD.

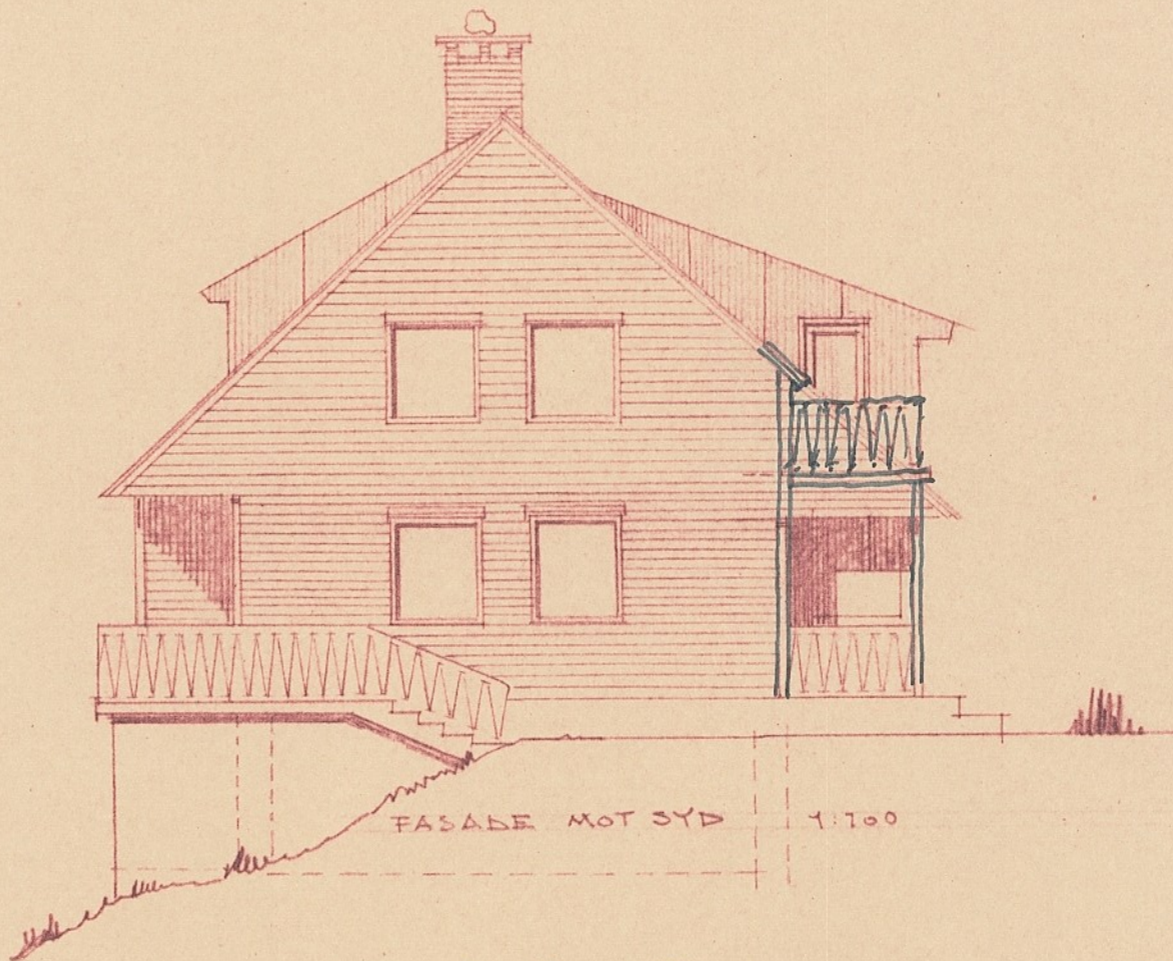
M: 18100  
 DATO: 15.2.1956  
 TEGET AV: *Alv Alvsaker*  
 KONF. AV: *JV*  
 ORDRE: 5569  
 TEKN. AREAL: 0,18 M<sup>2</sup>

TEGN.NR.:  
**18511**

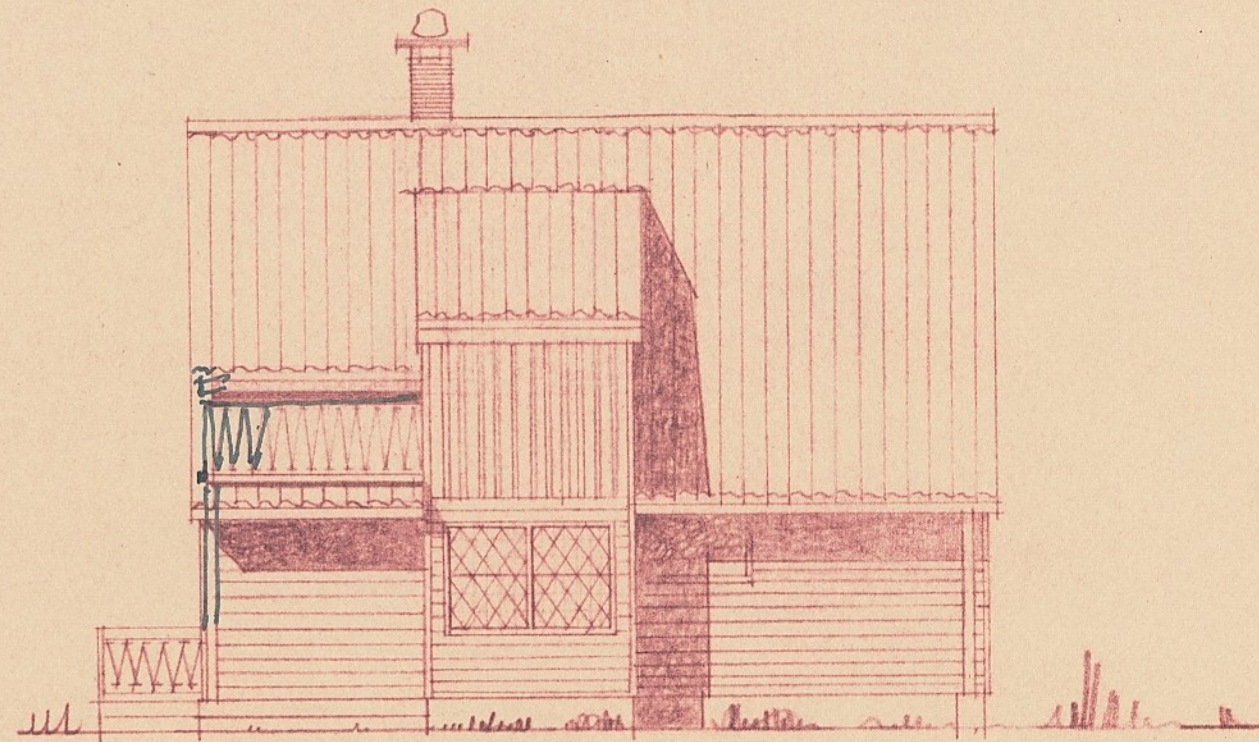
GODKJENT  
11 DES. 1958  
ÅSANE BYGNINGSRÅD  
SJÅ TEGNESKRIV



SNITT M/INTEGNET ALTAN 1:100

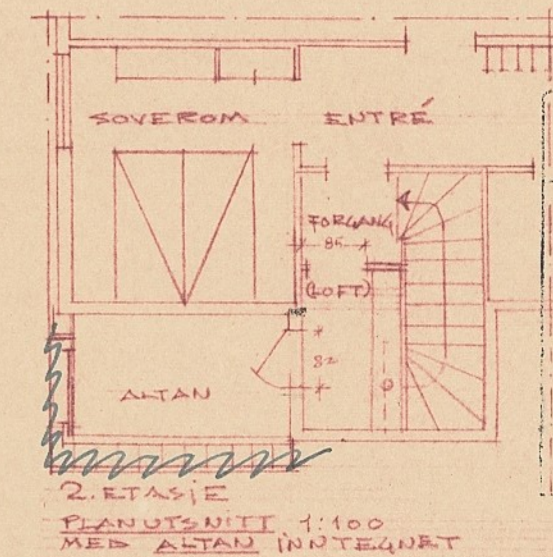


2. etg. altan  
Godkjent  
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet  
10/12.58 K.W. Vassenden

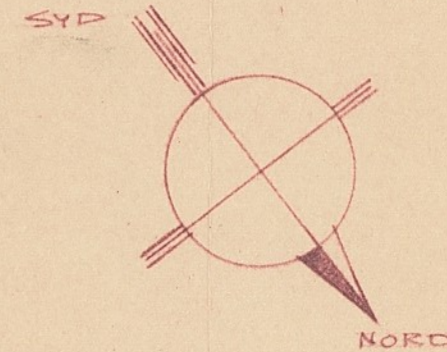


FASADE MOT ØST 1:100

498/158 MOTTE  
11 DES. 1958  
BYGNINGSKONTROLLEN  
I ÅSANE



113774  
10/12 1958  
K.W. Vassenden  
I distriktsråds sakstunngrens løyning av huset og  
event. overføringsmåte med tegningenes  
innhold. Dato: 10/12 1958



RETTINGER		RETTINGER	
DATO:	SIGN.:	DATO:	SIGN.:
1		6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

GODKJENT  
DATO:  
Byggherre  
Entreprenør  
DENNE TEGNING ER BESKYTTET  
VED NORSK LOV  
OM EIENDOMSRETTE TIL  
ANSVERKER  
OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER  
UBERETTIGET BENYTTES

GODKJENT  
DATO:  
Byggherre  
Entreprenør

KOPIERT - DATO:  
9. DES. 1958

TORGEIR ALVSÅKER & E. VAARDAL-LUNDE  
ARKITEKTER M.N.A.L.  
BERGEN — TLF. 12 927 - 17 901 - 19 848  
JOHANNES VASSENDEN  
BOLIG PÅ TERTNES  
NY ALTAN I 2. ETASJE  
1. SNITT M/INTEGNET ALTAN  
2. FASADE MOT SYD  
3. - - - MOT ØST  
4. PLANUTSNITT 2. ETASJE

M: 1:100  
TEGNET AV: K.W. Vassenden  
ORDRE: 5569  
DATO: 8.12.1958  
KONF. AV:  
TEGN. AREAL: (0.18 m<sup>2</sup>)  
TEGN.NR.:  
22965

# Kipo 17

Nabolaget Danmarksneset/Bekkjarvika - vurdert av 84 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Kipo	5 min 🚶
Linje 30, 39	0.4 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	15 min 🚶
Linje F4, L4, R40	13.1 km
✈ Bergen Flesland	29 min 🚶

## Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
340 elever, 20 klasser	0.5 km
Haukedalen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
362 elever, 26 klasser	2.9 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	3 min 🚶
462 elever, 38 klasser	1.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
287 elever, 20 klasser	3.6 km
Tertnes videregående skole	3 min 🚶
370 elever	2.1 km
Åsane videregående skole	9 min 🚶
1100 elever	4.6 km

«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Kort vei til badestrand, skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

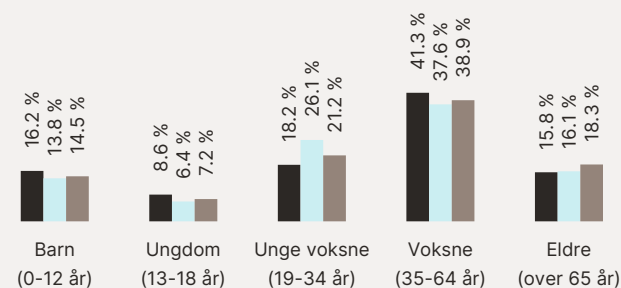


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Danmarksneset/Bekkjarvika	1 327	515
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Grønskjeret barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
78 barn	0.3 km
Kidsa Tertitten (1-5 år)	7 min 🚶
43 barn	0.6 km
Tertnesparken barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
27 barn	2 km

## Dagligvare


Kiwi Tertnes	13 min 🚶
PostNord	1.1 km
Coop Extra Haukedalen	27 min 🚶





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 94/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100



 Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

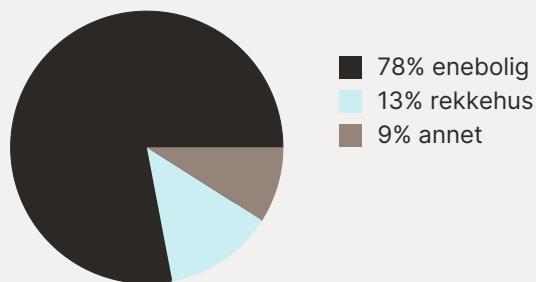
 Tertnes skole kunstgress 7 min   
Fotball 0.6 km

 Tertnes borettslag ballbinge 13 min   
Ballspill 1.1 km

 MOVA Åsane 6 min 

 MOVA Eidsvåg 6 min 

## Boligmasse







«Vakkert på solsiden med nærhet til sjø og kort vei til Bergen»

Sitat fra en lokalkjent

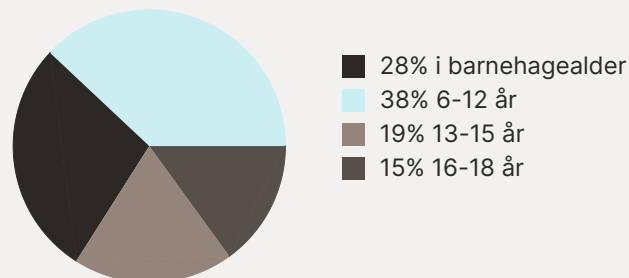


## Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter 8 min 

 Apotek 1 Arken 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 46%

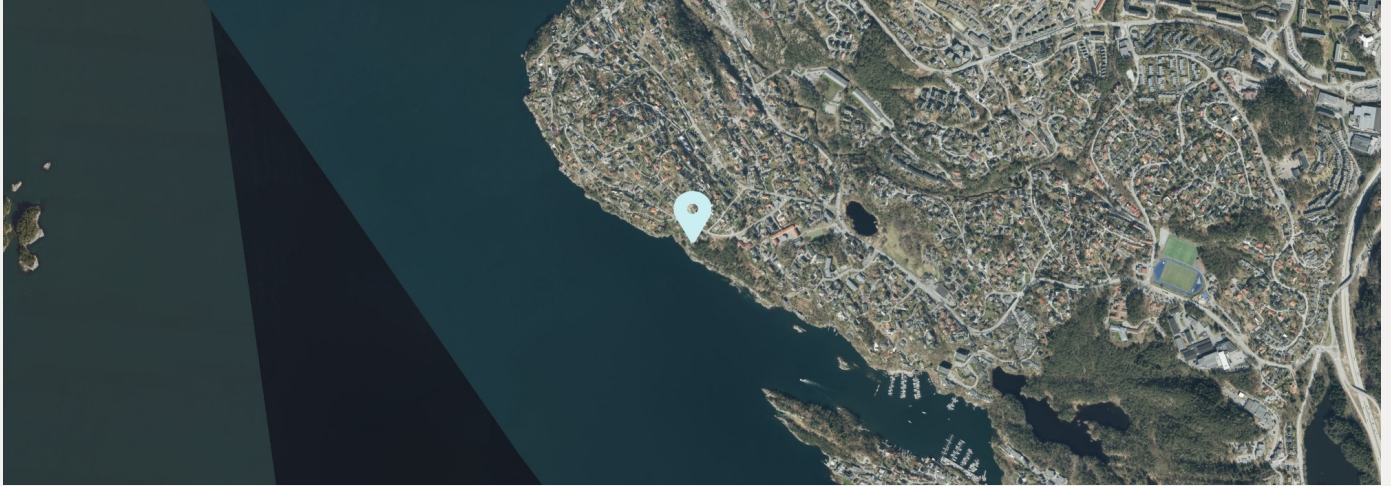
 Danmarksneset/Bekkjarvika

 Bergen

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025