



HALLHEIMSLIEN 38



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	51
Plantegning	71
Tekniske dokumenter	73

VELKOMMEN TIL

Hallheimslien 38

ASK Eiendomsmegling ved Siv Bente H. Besseberg og Vilde A. Hugvik har gleden av å presentere Hallheimslien 38!

I Hallheimslien 38 bor man i et populært og veletablert nabolag med nærhet til alt man måtte tenke seg av hverdagslige fasiliteter.

Boligen ble fullstendig oppusset i 2015 bl.a. alle overflater, begge bad og kjøkken, elektrisk anlegg og rør-i-rør system mm.

Høydepunkter:

- Åpnet trapperom og satt inn ny trapp mellom etasjene i 2025
- Balansert ventilasjon i hovedetasje og varmepumpe i begge etasjer
- Mulighet for utleie i underetasje. Tidligere utleid for 15.500,- pr. mnd.
- Store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp i alle rom
- Stor tomt med usjenert hage og flere flotte uteplasser
- To egne biloppstillingsplasser



Siv Bente Hansen Besseberg
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
467 06 049
siv.bente@askeiendomsmegling.no



Vilde Hugvik
Eiendomsmeglerfullmektig
948 46 146
vilde@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	163 067
Totalpris	6 653 067
Bruksareal	187 m ²
BRA-i	170 m ²
BRA-e	17 m ²
Soverom	5
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	1 364 m ² eiet tomt



























































































EIENDOMMEN

Flott enebolig med 5 soverom | Utleiemulighet | Stor tomt med usjenert hage

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 187,0 m²

- BRA-i: 170,0 m²

- BRA-e: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Enebolig over to plan med følgende innhold:

Hovedetasje: Entré/gang, trappegang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

U.etc: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg er det to eksterne boder i underetasje.

Beskrivelse

I Hallheimslie 38 ligger alt tilrettelagt for herlige fridager i naturskjønne omgivelser. Her bor man med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter, skole- og barnehagetilbud, turmuligheter og mye mer like utenfor døren!

Selve boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger i 2015 med bl.a. nytt bad og kjøkken, overflateoppussing, rør-i-rør system etablert mm. I 2024 monterte nåværende eier varmepumpe i begge etasjene.

Velkommen inn!

Romslig gang på 10,6 m² med god plass for å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entréen har man tilkomst til åpen stue- og kjøkkenløsning som setter et sosialt preg på hjemmet.

Stue/kjøkkenen måler hele 38,5 m² og gjør det enkelt å innrede inn i ulike soner med både sofa- og sittegruppe. Her er valgt moderne og lune farger på vegger, mot parkett på gulv. Rommet har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og bidrar til en god atmosfære i rommet.

Kjøkkenet er pent og tidløst, og har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl- og fryseskapp og oppvaskmaskin. Her har man godt med både skap - og benkeplass, noe som er perfekt for deg som liker å briljere på kjøkkenet.

Fra rommet har man utgang til stor terrasse som måler 46,3 m². På de varmeste og fineste solskinnsdagene fungerer terrassen som en herlig forlengelse av stuen. Her har man fri og herlig utsikt over grøntarealer og Lyderhorn. Her har man altså god plass til hele storfamilien, både inne som ute!

Boligen har tre soverom i hovedetasjen som måler 8,8 m², 10,5 m² og 11,0 m². Alle rommene gir god

plass for innredning med seng av ønsket størrelse, nattbord, skrivepult, og annet passende møblement. Boligens fine beliggenhet sørger for lite trafikkstøy og rommene ligger vendt mot rolige omgivelser.

Badet i hovedetasjen er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Underetasjen består av stue/kjøkken, to soverom, bad og to eksterne boder.

Med en så sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet, herlige uteplasser og stor hage er dette virkelig et hjem man vil trives i. Alt ligger tilrettelagt for effektive hverdager, samt fantastiske fridager i naturskjønne omgivelser. Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte UTVENDIG

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

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

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Valmtak. Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer og i pvc karmer.

Dører:
Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedører:
Hvite pvc dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:
Sør-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Østvendt altan på 5,7 m² med utgang fra sov 1.

Tilstandsrapport

Takstmann: Kristoffer Bjerk-Hansen
Takstfirma: Bjerk Takst AS
Dato for takst: 05.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. - Pipe er utvendig kledd med blikk.
mrk: Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkningen. Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Taktekkningen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkningen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til

omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Opplyst at takrenner har punktvis lekkasjer. Drypplekkasjer kan gi skader over tid. Lokale tiltak må utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning.

Valmtak. Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist fuktskjolder i undertaket. Ved fuktskjolder er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjon. Det må gjøres nærmere undersøkelse.

Konsekvens/tiltak:

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

Vinduer (TG 2):

Isolerglass i trekarmen og i pvc karmen.

- Vinduer generelt fra 1982/83, foruten pvc vindu på bad fra 2014 og pvc vindu på kjøkken fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting

rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører (TG 2):

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedører: Hvite pvc dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist rustskader/irr i metalleder i og rundt ytterdørene. Ved rust/irr er det fare for redusert funksjon, før det er fare for funksjonssvikt. Skadete metalleder bør utbedres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 2):

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk: Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom under terreng (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser. Utførete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 45,9% ved 18,2°C og trefukt på 14,4 vektprosent. For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.
 - En ventil ligger delvis under terreng. Dette øker risikoen for at vann kan renne inn i konstruksjonen, som kan skape skader i konstruksjonen. Det bør utføres terrengjustering rundt ventilen.
 - Eksterne boder er en enkel, uisolert konstruksjon.

Bodene er beregnet for grovlagring og må ikke forveksles med boligens innredede rom. Det må påregnes et fuktigere klima, kondens og temperatursvingninger i tråd med uteklimaet.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører (TG 2):
Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Skader på dør til bad u.etg. Avviket er av kosmetisk karakter. Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

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

U.etg - Bad | Overflater vegger og himling (TG 2):
Keramiske fliser på vegger og malt plateledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vannskap og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes. Hullene bør som et minimum silikoneres.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte

tiltak som er nevnt over.

U.etg - Bad | Overflater gulv (TG 2):
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall på gulv. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

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

U.Etg - Bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

U.Etg - Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Det er påvist skader på innredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak:

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

1.Etg - Bad | Overflater vegger og himling (TG 2):

Keramiske fliser på vegger og malt plateledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vannskap og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Det er påvist riss/krakelering i fliser på topp av

toalettkassen, og skade i en flis under toalettet. Dette er vanligvis overfladiske skader i flisenes overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske

Konsekvens/tiltak:

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

1.Etg - Bad | Overflater gulv (TG 2):

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte

tiltak som er nevnt over.

1.Etg - Bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):
Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

1.Etg - Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:

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

U.Etg - Kjøkken | Avtrekk (TG 2):

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Det er dårlig trekk fra ventilatoren. Å bruke ventilator med dårlig trekk kan føre til at fukt ikke fjernes, noe som øker risikoen for kondens og mugg. Matos og lukt blir ikke effektivt ledet ut, og luftkvaliteten kan bli dårligere over tid. Ventilator bør kontrolleres og utbedres av fagperson.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør). - Opplyst utvendig stoppekran (ikke funksjonstestet/vurdert).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):

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

mrk: Det er opplyst at det tidligere har vært vanninntrenging fra terreng, det skal da blitt åpnet opp, tørket og montert EPS system (Elektro Puls System). Dette er ikke et fullverdig substitutt for utbedring av drenering, men kan hjelpe mot kapillærfukt (fukt som trekker i betongen).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger (TG 2):
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk: Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?: Storebrand
Polise/avtalenr: 9132527

- Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja
Beskrivelse: Sprukket flis over sisternekasse på badet i hovedetasje

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Svar: Ja, både av faglært og ufaglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Full oppussing av begge bad i regi av tidligere eier i 2015. Murmester Johannesen AS i hovedetasje, Bergen Murpartner AS med flere firmaer i underetasje. Rørleggerarbeid utført av Max Rør AS. Elektrisk arbeid utført av Thunestvedt AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært: Montert dusjkabinett på badet i underetasjen.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja
Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Murmester

Johannesen AS, Bergen Murpartner AS, Max Rør AS & Thunestvedt AS.

- Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Svar: Ja
Beskriv arbeidet som er utført: Utført i forbindelse med full oppussing

- Ble sluk skiftet? Svar: Ja
Beskriv arbeidet som er utført: I forbindelse med full oppussing ble det etablert nye rør-i-rør og nye sluk i hele huset.

- Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Svar: Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Utført i forbindelse med full oppussing.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Samsvarserklæring fra Thunestvedt AS.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Trekking av nytt rør i forbindelse med åpning av trapperom og innsetting av trapp.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Vest Rørmontasje AS.

- Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag? Svar: Ja.
Bekrivelse: Stedvise utettheter hvor det drypper fra takrenne.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Ny terrasse bygget i 2016 av byggmester Rune Lerøen.

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

Forklar: Oppgitt utført av byggmester Rune Lerøen i tidligere salgsoppgave.

- Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Svar: Ja.

- Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det ble oppdaget fukt i underetasjen i august 2022. Dette ble håndtert av daværende eiers forsikringsselskap (Tryg).

- Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: I regi av forsikringsselskap ble det installert EPS fuktsikring av Recover AS.

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

Forklar: Recover AS ved takstmann Pål Rustad, ref tidligere salgsoppgave fra 2023.

- Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.? Svar: Ja.
Hvilke endringer er gjort? Tidligere eier

totalrenoverte huset, blant annet ble underetasjen innredet uten at det ble søkt om hos bygningsmyndigheter den gang.

- Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

- Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold? Svar: Ja.

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje: trimrom, vaskerom og sport bruksendres til stue, gang, soverom, bad og kjøkken.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Nytt elektrisk anlegg i 2015 av Thunestvedt AS. Slo sammen sikringsskap i forbindelse med åpning av trapperom og innsetting av trapp. Arbeid utført av Fagelektrikeren AS.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja. Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Thunestvedt AS og Fagelektrikeren AS.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Installert balansert ventilasjon i hovedetasje av tidligere eier. Ny Flexit reservevifte og kondensator på mekanisk ventilasjon i underetasje 24.01.25. Utført av Fana Blikk AS. Montert varmepumpe i både hoved- og underetasje. Utført av A9 Tekniske AS.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Fana Blikk AS og A9 Tekniske AS.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen? Svar: Ja. Hvilke endringer er gjort?: Tidligere eier totalrenoverte huset, blant annet innredet underetasje, omgjorde spisestue til soverom i hovedetasje og utvidet terrassen.

- Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Svar: Ja.

- Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Svar: Ja. Beskrivelse: Innredning av underetasje, omgjøring av spisestue til soverom i hovedetasje og fasadeendring med endret plassering av et vindu er godkjent hos bygningsmyndighetene. Utvidelse av terrassen er ikke godkjent.

- Er det foretatt radonmåling? Svar: Ja. Hva er verdiene?: Under 30 Bq/m³, måling utført i 2019.

- Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Svar: Ja. Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for boligen, samt godkjenning på tidligere nevnte utførelser (bruksendring, fasadeendring).

- Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Svar: Ja.

Beskrivelse: Mottatt varsel fra Vestland fylkeskommune om planforslag (PlanID 71440000) angående etablering av gang- og sykkelvei i Kjøkkelvikveien. Mottatt nabovarsel fra Hallheimslie 36 om utvidelse av eksisterende terrasse.

- Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Svar: Ja.

Beskrivelse: Utvidelse av terrassen utført av tidligere eier ble ikke godkjent i søknad om tilbygg, bruksendring og fasadeendring i 2025, da deler av terrassen er bygget over VA-ledning.

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

Beskrivelse: Hallheimslie 38 er medlem av velforeningen. Hvert medlem betaler 2000,- i kontingent hvert halvår som dekker blant annet brøyting og annet vedlikehold.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme i underetasje, samt bad og gang i 1.etg.
- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken og alle sov 1.etg.
- Varmepumpe i stue u.etg. og i stue/kjøkken 1etg.

Tomten

1364,00 m² eiet tomt.

Parkering

To stk. biloppstillingsplasser på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Hallheimslien 38 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde. Alle daglige servicetilbud finnes i nrområdet og man får de beste forutsetningene for gode og lette hverdager, samt flotte fridager.

Kollektivtilbudet er bra med busstoppet Kjøkkelvik skole kun tre minutter unna ytterdøren. Bussforbindelsen fra Skjenlien er 3 min. gange fra boligen (Linje 24 og 40) som tar deg til både Fyllingsdalen og Bergen sentrum. Bussforbindelsen i Kjøkkelvik tar deg enkelt til Vestkanten Storsenter. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

For de minste ligger Kjøkkelvik barnehage kun en fem minutters spasertur fra boligen. Det er også gåavstand til både Kjøkkelvik- og Olsvik skole. Flere lekeplasser rundt om i området og mange familieboliger gjør dette til et fint etableringssted for store og små.

De daglige handleturene tar man på Rema 1000 Kjøkkelvik, eller Kiwi og Coop Extra Olsvik som ligger innen gangavstand fra boligen. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud, ligger Vestkanten Storsenter kun en kort kjøretur unna. Her finner du over 100 butikker, spisesteder, kino, bowling, bibliotek og helsesenter, i tillegg til flere koselige kaféer og restauranter. Her finnes det virkelig noe for alle, både store og små!

Beliggenheten gir deg meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur i Kanadaskogen, eller en lengre fjelltur på Lyderhorn, finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Ellers har du Kjøkkelvik, et populært område om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet. Foretrekker man

innendørstrening finner man det populære treningssenteret In Shape kun tre minutters gange fra boligen. Her er det døgnåpent, og de har et bredt utvalg utstyr og apparater. Et treningssenter for alle!

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innbo- og løseforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, TV/internett, mm. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 26 327 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Velforening

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

Velferdskontingent: 4000,- årlig.

Kostnader til brøyting og vedlikehold dekkes av velforeningskontingent.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 382 316,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 529 265,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 162 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 671 512,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 05.06.84.

Bygningens art: Bolig.

Arbeidets art: Nybygg.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert: 11.07.2025.

Tiltakets art: Bruksendring bolig mm.

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i

underetasje. Trimrom, vaskerom og sport bruksendres til stue, gang, soverom, bad, kjøkken.

- Fasadeendring i hovedetasje i form av endret plassering av vindu.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Kontroll av byggetegninger

Hovedetasje:

Byggetegninger fra kommunen datert 21.07.1982, viser at soverom ble byggemeldt som kjøkken. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Byggetegninger fra kommunen datert 21.07.1982, viser at det som i dag er entré/gang ble byggemeldt som hall og vindfang. Veggen fra vindfang til hall er i dag fjernet. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Underetasje:

Det er gitt tillatelse til bruksendring 11.07.2025 fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje. Trimrom, vaskerom og sport bruksendres til stue, gang, soverom, bad, kjøkken. Det foreligger også godkjent brukseendring/fasadeendring i hovedetasje i form av endret plassering av vindu. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Det foreligger ikke ferdigattest for bruksendringen. Selger søker ferdigattest for

tiltaket. Denne forventes å foreligge før overtakelse.

Avslått søknad:

Det er gitt avslag 11.07.2025 på søknad om tillatelse til tilbygg i form av utvidelse av terrasse. Denne ble avslått, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 på grunnlag av tiltakets plassering og TEK17 § 15-7 på grunnlag av bygging over kommunal vannledning.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell risiko for pålegg om tilbakeføring fra kommunen sin side.

Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre fortettingssone og er regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3325400

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2

Ikrafttrådt: 28.11.1977

Dekningsgrad: 100,0%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 3325402

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 23, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4 - S1

Saksnr: 190510791

Ikrafttrådt: 24.06.1985

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71440000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG

SYKKELVEI

Saksnr: 202316142
Dekningsgrad: 19,0%

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Type: KpStøySone
Hensynssoenenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 44,3%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Type: KpStøySone
Hensynssoenenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 24,8%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 3325100
Plannavn: LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A
Saksnr: -

PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

PlanID: 3345002
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2 OG 80,
KJØKKELVIK
Saksnr: 190940396

PlanID: 3345200
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 2 MFL.,
KJØKKELVIKDALEN ØST, OLDERDALEN
BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 199707130

PlanID: 3340000
Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD
NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN
Saksnr: -

PlanID: 18630000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL.,
LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN
SØR
Saksnr: 200407605

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
123/34 20773308-2 Tilbygg Enebolig
m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse
05.01.2022 202133880

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

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 15349, tgl. 23.06.1980 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om vannledning
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger og fellesveier
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 24717, tgl. 09.08.1985 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 15119, tgl. 17.06.1983 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at

forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Hallheimslie 38
123/361/0/0 i Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger

Andreas Yddal og Anniken Emilie Bergslid Yddal

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00164
Ansvarlig megler: Siv Bente Hansen-Besseberg
+47 46 70 60 49
siv.bente@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik

+47 94 84 61 46
vilde@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være

avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin

undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres

«innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud

og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en

mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmeidler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmebling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkrefte mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene

varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

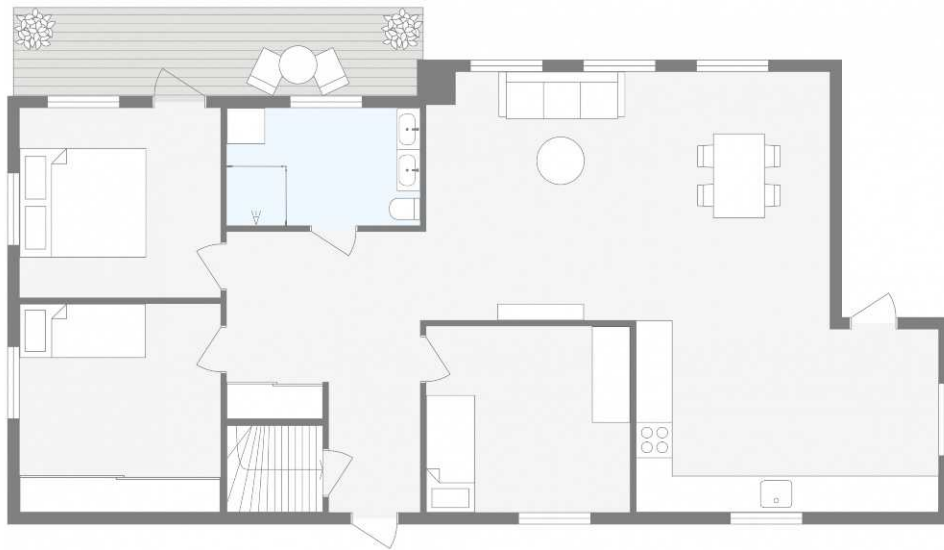
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

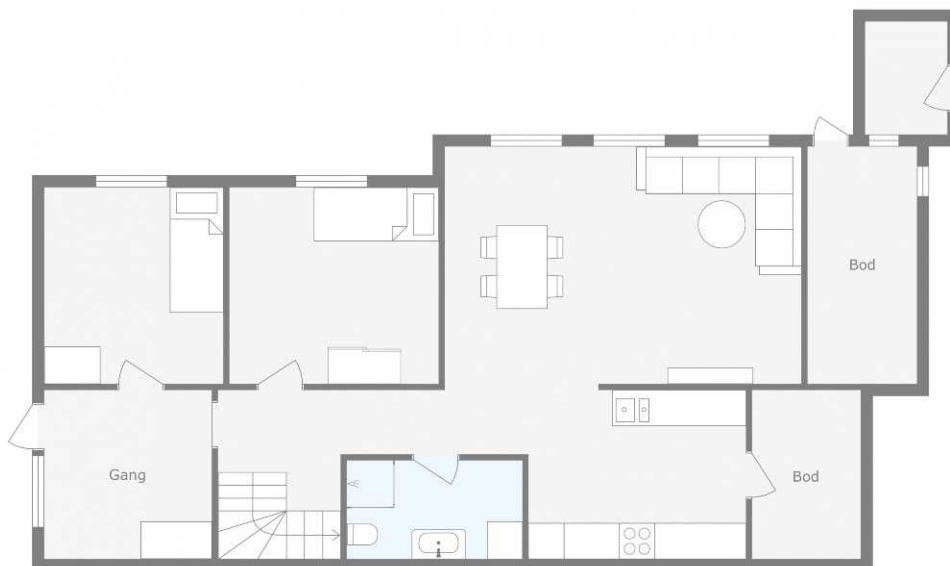
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.06.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Hallheimslien 38 - Nabolaget Krabbedalen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjøkkelvik skole Linje 45, 49	3 min 0.3 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.8 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	11 min 7.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min 9.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.7 km

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	7 min 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

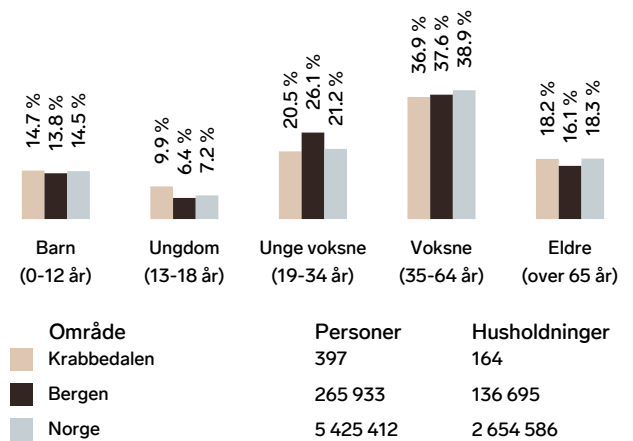
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 40 barn	7 min 0.5 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Olsvik	12 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



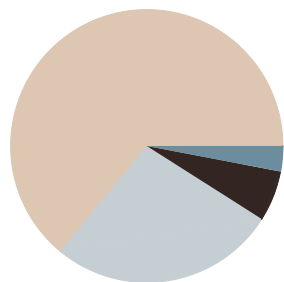
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Kjøkkelvik skole	5 min
Ballspill, fotball	0.4 km
Lyderhorn ballbane	7 min
Sandvolleyball	0.6 km
In Shape	3 min
SATS Vestkanten	18 min

Boligmasse

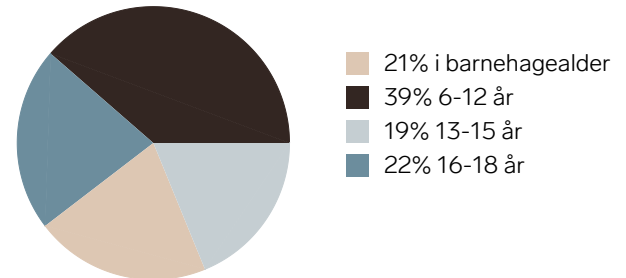


64% enebolig
6% rekkehus
27% blokk
3% annet

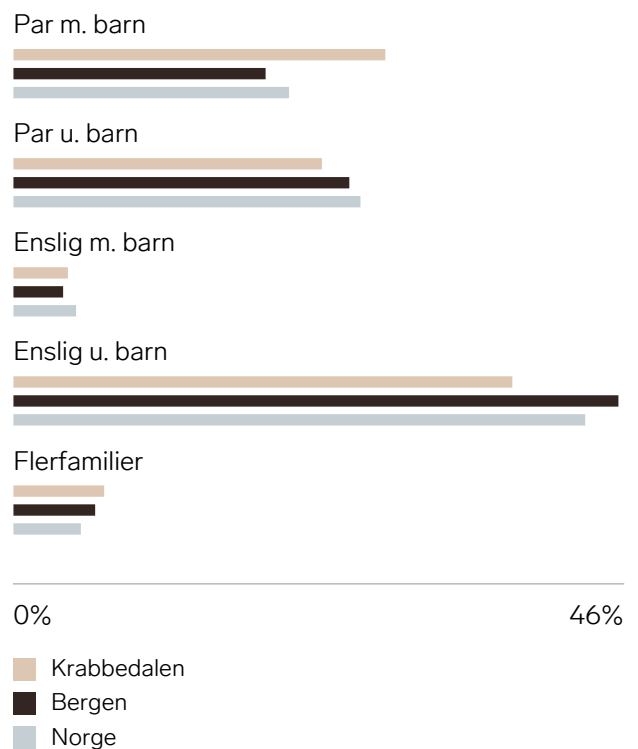
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	18 min
Apotek 1 Olsvik	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

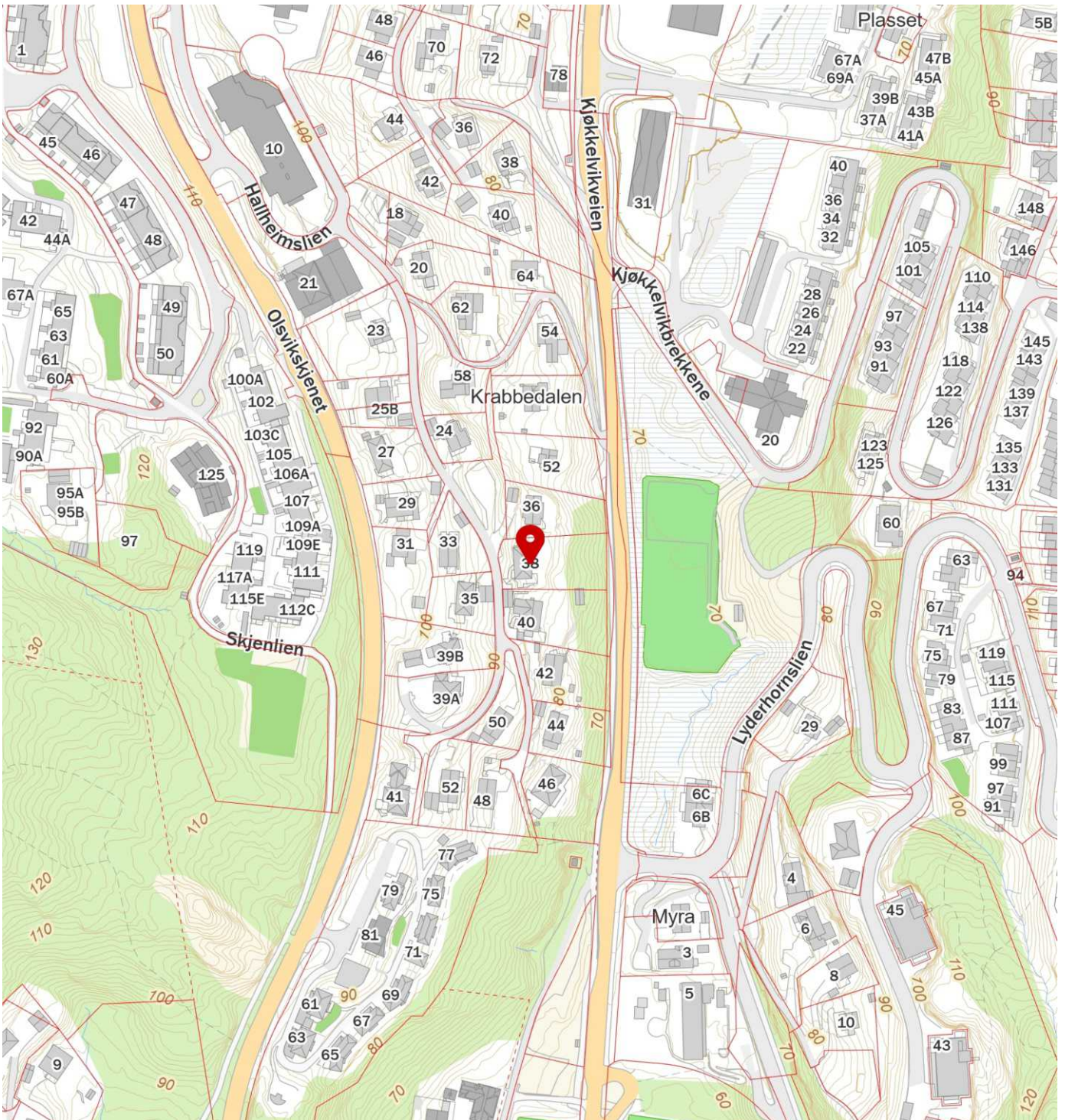
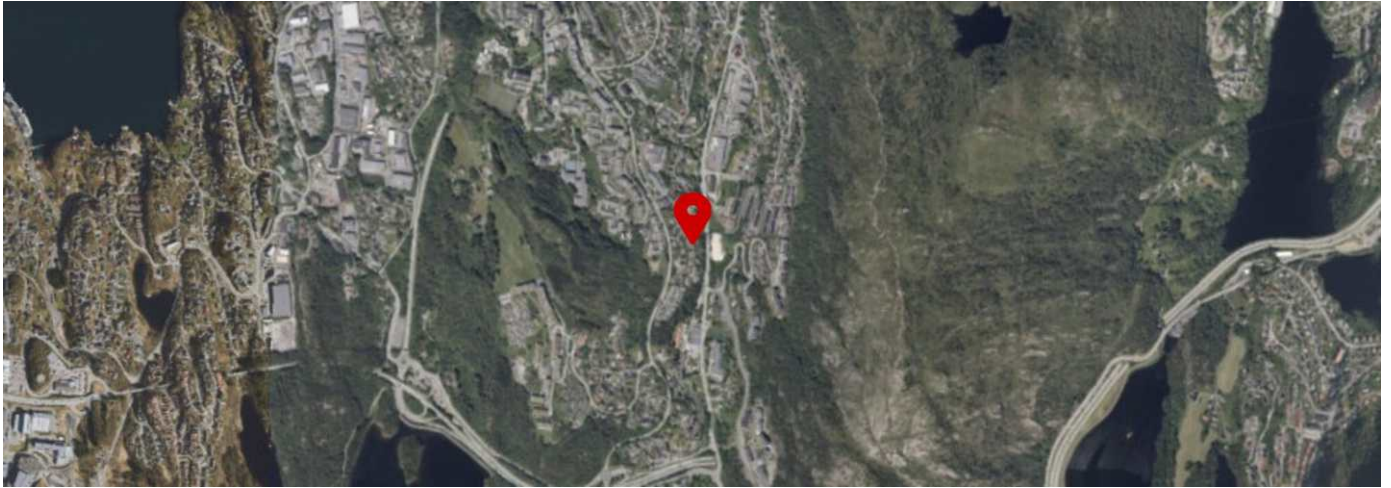


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hallheimslien 38, 5184 OLSVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 123, bnr. 361

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 20334-2517

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YR2630

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over to plan.

Østvendt altan på 5,7 m² med utgang fra sov 1.

Sør-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses

å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses

å være meget fuktig.

Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.

Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og i pvc karmer.

Dører:

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedører: Hvite pvc dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Sør-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Østvendt altan på 5,7 m² med utgang fra sov 1.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser og parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

- Trappegang: Trapp, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Det er ikke installert ildsted i boligen.

Sotluke i stue u.etg.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendig trapp:

Furutrapp med åpne trinn.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:

Areal: 5,0 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger

Beskrivelse av eiendommen

og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett
og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 1.etg:
Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr,
innfellbart dusjhjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken u.etg:
Areal: 9,5 m².
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekk.

Kjøkken 1.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk i u.etg.
og balansert ventilasjon i 1.etg.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue u.etg. og i stue/kjøkken 1.etg.

Varmtvann:

Varmtvannsberedere i entré/gang u.etg.
Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i trappegang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere: 2 stk.
15 ampere: 16 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme i
- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken og alle sov 1.etg.
- Varmepumpe i stue u.etg. og i stue/kjøkken 1etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under
bakkenivå og terrenget
rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av betong og mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

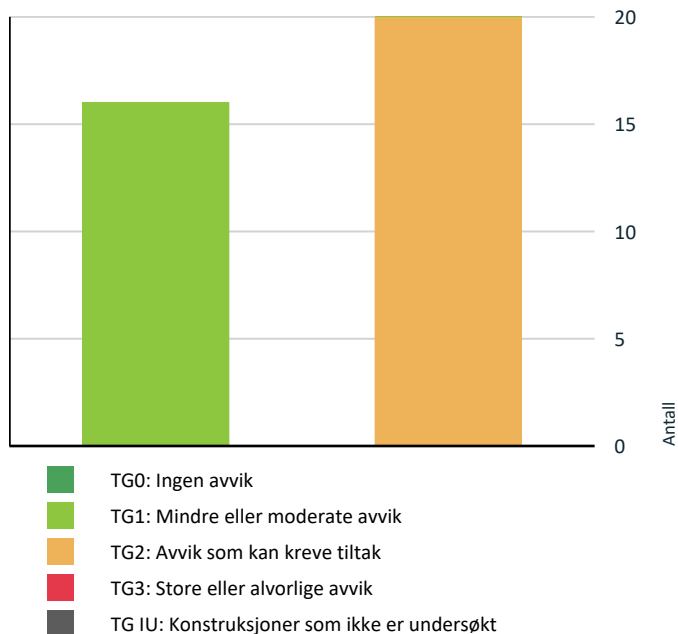
Enebolig

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

mrk. fellesdeler:

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > U.etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Varmesentral:	2024: Montert varmepumpe i begge etasjer.
Innvendige overflater:	2025: Åpnet trapperom og satt inn trapp mellom etasjene. Alle innvendige flater er pusset opp siden 2015.
Vinduer/dører:	Skiftet begge balkongdører, ene vindu på kjøkken og vindu på bad. Utført av tidligere eier en gang i perioden 2014-2019.
Bad/våtrom:	Begge bad er oppgradert i forbindelse med oppgraderinger i 2015.
Kjøkken:	Nytt kjøkken i begge etasjer i forbindelse med oppgraderinger i 2015.
Varmtvannsbere der, vannrør eller avløpsrør:	2 varmtvannsbere der satt inn i underetasje ifbm. oppgraderinger i 2015. Rør-rør-system i forbindelse med oppgraderinger i 2015. Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

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

- Taktekingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

- Opplyst at takrenner har punktvis lekkasjer. Drypplekkasjer kan gi skader over tid. Lokale tiltak må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertaket. Ved fuktskjolder er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjon. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer og i pvc karmer.
- Vinduer generelt fra 1982/83, foruten pvc vindu på bad fra 2014 og pvc vindu på kjøkken fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite pvc dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist rustskader/irr i metalleder i og rundt ytterdørene. Ved rust/irr er det fare for redusert funksjon, før det er fare for funksjonssvikt. Skadete metalleder bør utbedres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Østvendt altan på 5,7 m² med utgang fra sov 1. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser og parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Trappegang: Trapp, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Skorstein i murkonstruksjoner.

Det er ikke installert ildsted i boligen.

Sotluke i stue u.etg.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 45,9% ved 18,2°C og trefukt på 14,4 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.
- En ventil ligger delvis under terreng. Dette øker risikoen for at vann kan renne inn i konstruksjonen, som kan skape skader i konstruksjonen. Det bør utføres terrengjustering rundt ventilen.
- Eksterne boder er en enkel, uisolert konstruksjon. Bodene er beregnet for grovlagring og må ikke forveksles med boligens innredede rom. Det må påregnes et fuktigere klima, kondens og temperatursvingninger i tråd med uteklimaet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Furutrapp med åpne trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skader på dør til bad u.etg. Avviket er av kosmetisk karakter. Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er vannskap og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes. Hullene bør som et minimum silikoneres.

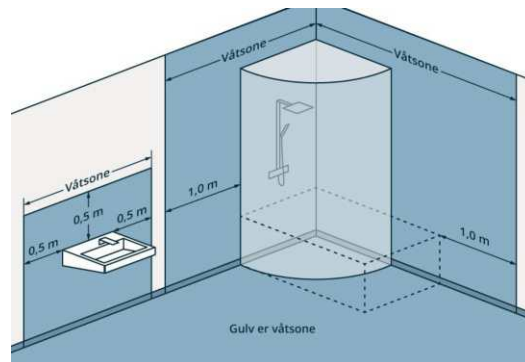
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser dør i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall på gulv. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

U.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Det er påvist skader på innredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

90

U.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

U.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av en annen takstmann ved tidligere befaring. Fuktmåling ble foretatt av undertegnede ved befaring, uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 34,5 % ved 21,0°C og trefukt på trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

1.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnitur, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vannskap og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Det er påvist riss/krakelering i fliser på topp av toalettassen, og skade i en flis under toalettet. Dette er vanligvis overfladiske skader i flisenes overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

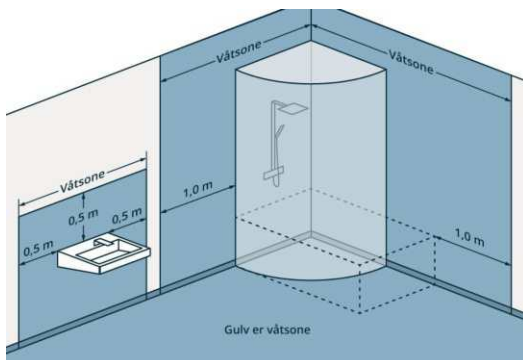
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser dør i våtsonen.



Bildet illustrerer våtsoner.

1.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av en annen takstmann ved tidligere befaring. Fuktmåling ble foretatt av undertegnede ved befaring, uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 37,7 % ved 21,4 °C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

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



KJØKKEN

U.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,5 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeku, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

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

U.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dårlig trekk fra ventilatoren. Å bruke ventilator med dårlig trekk kan føre til at fukt ikke fjernes, noe som øker risikoen for kondens og mugg. Matos og lukt blir ikke effektivt ledet ut, og luftkvaliteten kan bli dårligere over tid. Ventilator bør kontrolleres og utbedres av fagperson.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv, malt plateledning på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

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

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).

- Opplyst utvendig stoppekran (ikke funksjonstestet/vurdert).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk i u.etg. og balansert ventilasjon i 1.etg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue u.etg. og i stue/kjøkken 1.etg.

mrk:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt utelukkende pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere i entré/gang u.etg.

Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i trappegang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere: 2 stk.

15 ampere: 16 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme i underetasje, samt bad og gang i 1.etg.

- Vegghengte panelovner i stue/kjøkken og alle sov 1.etg.

- Varmepumpe i stue u.etg. og i stue/kjøkken 1etg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thunestvedt AS og Fagelektrikeren AS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
2015:
I forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2015 ble det installert nytt elektrisk anlegg.
Arbeidet ble utført av Thunestvedt AS.

Tilstandsrapport

I 2025 ble to sikringsskap samlet til ett i hovedetasjen.
Arbeidet ble utført av Fagelektrikeren AS.

Det er framvist samsvarserklæring for remontering etter utbedringer etter fukt (2022), fikse avvik stikkontakt kjøkkenskap (2022), strøm til varmepumpe (2024), montering av nye sikringer, og tilkobling av nye kurser som er flyttet fra gamle sikringsskapet (2025).

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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 sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

mrk:

Det er opplyst at det tidligere har vært vanninntrenging fra terreng, det skal da blitt åpnet opp, tørket og montert EPS system (Elektro Puls System). Dette er ikke et fullverdig substitutt for utbedring av drenering, men kan hjelpe mot kapillærfukt (fukt som trekker i betongen).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og mur.

mrk:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk må gjøres mindre for å lukke avviket.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.
 - Slukkeapparat med skum fra 2015, skal ikke være over 5 år. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet byttes.

Konsekvens/tiltak

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

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

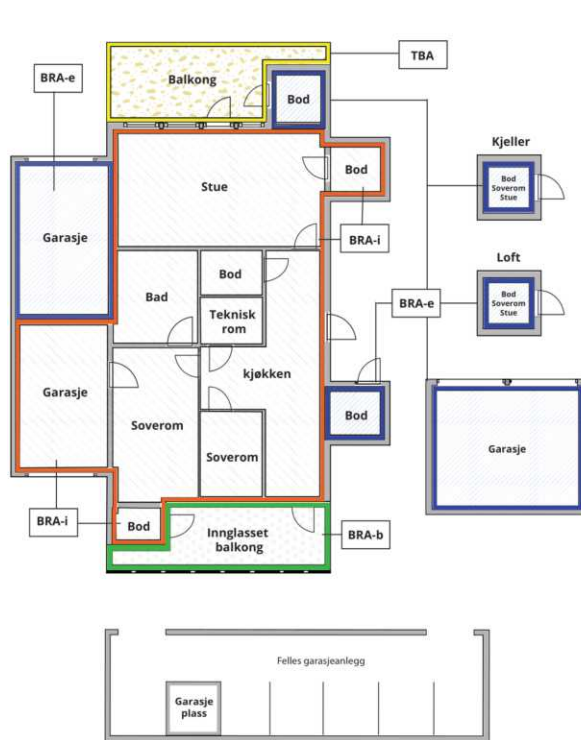
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
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 branncelleindeling

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	81	17		98	
1.etg.	89			89	52
SUM	170	17			52
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod.	Ekstern bod 1, ekstern bod 2.	
1.etg.	Entré/gang, trappegang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 8,5 m².
- Gang: 6,0 m².
- Sov 1: 9,9 m².
- Sov 2: 9,4 m².
- Stue: 21,3 m².
- Kjøkken: 9,5 m².
- Bad: 5,0 m².
- Bod: 5,8 m².
- Ekstern bod 1: 10,4 m².
- Ekstern bod 2: 6,7 m².

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

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 10,6 m².
- Trappegang: 1,8 m².
- Sov 1: 11,0 m².
- Sov 2: 10,5 m².
- Sov 3: 8,8 m².
- Stue/kjøkken: 38,5 m².
- Bad: 6,1 m².

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

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Andreas Yddal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	123	361		0	1363.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hallheimslie 38

Hjemmelshaver

Andreas Yddal & Anniken Emilie Bergslid Yddal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Gode turmuligheter i nærområdet.

Kort vei til skoler, barnehager, helsestasjon, tannlege, dagligvarebutikk med post og frisør.

Ellers er det kort vei til treningssenter, Vannkanten, Iskanten og Vestkanten Storsenter som tilbyr de fleste servicetilbud og fasiliteter.

For de som liker tur og friluftsliv er det kort vei til Lyderhorn og turområdene rundt Storavatnet og Alvøen.

Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum, samt bussterminal ved Vestkanten med forbindelser til øvrige bydeler.

Askøy, Sotra og Bergen sentrum ligger innen ca. 10–15 minutters kjøring.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:

Grunnkrets: Krabbedalen.

Kirkesogn: Olsvik.

Valgkrets: Olsvik.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

2 biloppstillingsplasser på eiendom.

Heftelser

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

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR2630>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00164
Adresse	Hallheimslien 38		
Postnr.	5184	Sted	OLSVIK
Selgers navn	Andreas Yddal		
Selgers navn	Anniken Emilie Bergslid Yddal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

06/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalnr.:

9132527

Våtrom

Initialer selger:

A Y
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Sprukket flis over susternekkasse på badet i hovedetasje.

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

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

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

Full oppussing av begge bad i regi av tidligere eier i 2015. Murmester Johannesen AS i hovedetasje, Bergen Murpartner AS med flere firmaer i underetasje. Rørleggerarbeid utført av Max Rør AS. Elektrisk arbeid utført av Thunestvedt AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert dusjkabinett på badet i underetasjen.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Murmester Johannesen AS, Bergen Murpartner AS, Max Rør AS & Thunestvedt AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i forbindelse med full oppussing.

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med full oppussing ble det etablert nye rør-i-rør og nye sluk i hele huset.

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

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

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

Utført i forbindelse med full oppussing.

Initialer selger:

A Y
A E4

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Thunestvedt AS

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Trekking av nytt rør i forbindelse med åpning av trapperom og innsetting av trapp.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vest Rørmontasje AS.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Stedvise utettheter hvor det drypper fra takrenne.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A Y
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Ny terrasse bygget i 2016 av byggmester Rune Lerøen.

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

Nei Ja

Forklar:

Oppgitt utført av byggmester Rune Lerøen i tidligere salgsoppgave.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget fukt i underetasjen i august 2022. Dette ble håndtert av daværende eiers forsikringsselskap (Tryg).

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

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

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

Initialer selger:

A Y
A E 6

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

I regi av forsikringsselskap ble det installert EPS fuktsikring av Recover AS.

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

Nei Ja

Forklar:

Recover AS ved takstmann Pål Rustad, ref tidligere salgsoppgave fra 2023.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier totalrenoverte huset, blant annet ble underetasjen innredet uten at det ble søkt om hos bygningsmyndigheter den gang.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje: trimrom, vaskerom og sport bruksendres til stue, gang, soverom, bad og kjøkken.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg i 2015 av Thunestvedt AS. Slo sammen sikringsskap i forbindelse med åpning av trapperom og innsetting av trapp. Arbeid utført av Fagelektrikeren AS.

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

Initialer selger:

A Y

A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Thunestvedt AS og Fagelektrikeren AS.

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Installert balansert ventilasjon i hovedetasje av tidligere eier. Ny Flexit reservevifte og kondensator på mekanisk ventilasjon i underetasje 24.01.25. Utført av Fana Blikk AS. Montert varmpumpe i både hoved- og underetasje. Utført av A9 Tekniske AS.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fana Blikk AS og A9 Tekniske AS.

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:

A Y
A E8

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tidligere eier totalrenoverte huset, blant annet innredet underetasje, omgjorde spisestue til soverom i hovedetasje og utvidet terrassen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Innredning av underetasje, omgjøring av spisestue til soverom i hovedetasje og fasadeendring med endret plassering av et vindu er godkjent hos bygningsmyndighetene. Utvidelse av terrassen er ikke godkjent.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Under 30 Bq/m³, måling utført i 2019.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:

A Y
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det foreligger ferdigattest for boligen, samt godkjenning på tidligere nevnte utførelser (bruksendring, fasadeendring).

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Mottatt varsel fra Vestland fylkeskommune om planforslag (PlanID 71440000) angående etablering av gang- og sykkelvei i Kjøkkelvikveien. Mottatt nabovarsel fra Hallheimslien 36 om utvidelse av eksisterende terrasse.

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Utvidelse av terrassen utført av tidligere eier ble ikke godkjent i søknad om tilbygg, bruksendring og fasadeendring i 2025, da deler av terrassen er bygget over VA-ledning.

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Hallheimslien 38 er medlem av velforeningen. Hvert medlem betaler 2000,- i kontingent hvert halvår som dekker blant annet brøyting og annet vedlikehold.

Initialer selger:

A Y
A E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Andreas Yddal*

Signert av *Anniken Emilie Bergslid Yddal*



Adresse

Hallheimslien 38, 5184 OLSVIK

Dato for energimerking

26.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-302412

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9414223

Gårdsnummer

123

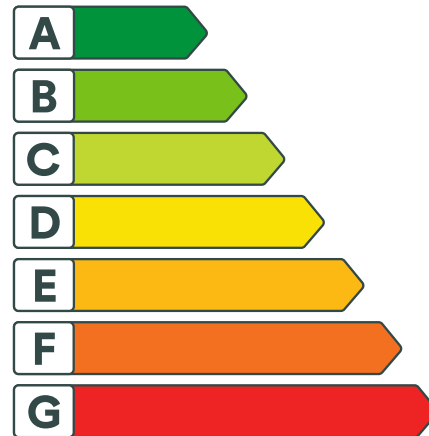
Bruksnummer

361

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1984

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

207,20 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

198,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 202 kWh



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/361/0/0
Utlistet 22. mai 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260293540	Grunneiendom	0	Ja	1 364,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1977		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3325402	31	LAKSEVÅG. GNR 23, LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4 - S1	190510791	24.06.1985

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71440000	34	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI	202316142	19,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (0,4 m ²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3325100	32	LAKSEVÅG. GRØNTULIEN FELT A	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3345002	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2 OG 80, KJØKKELVIK	3	190940396
3345200	32	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 2 MFL., KJØKKELVIKDALEN ØST, OLDERDALEN BOLIGOMRÅDE	3	199707130
3340000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN	3	-
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	3	200407605

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/34	20773308-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	05.01.2022	202133880

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. mai 2026



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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.05.2026

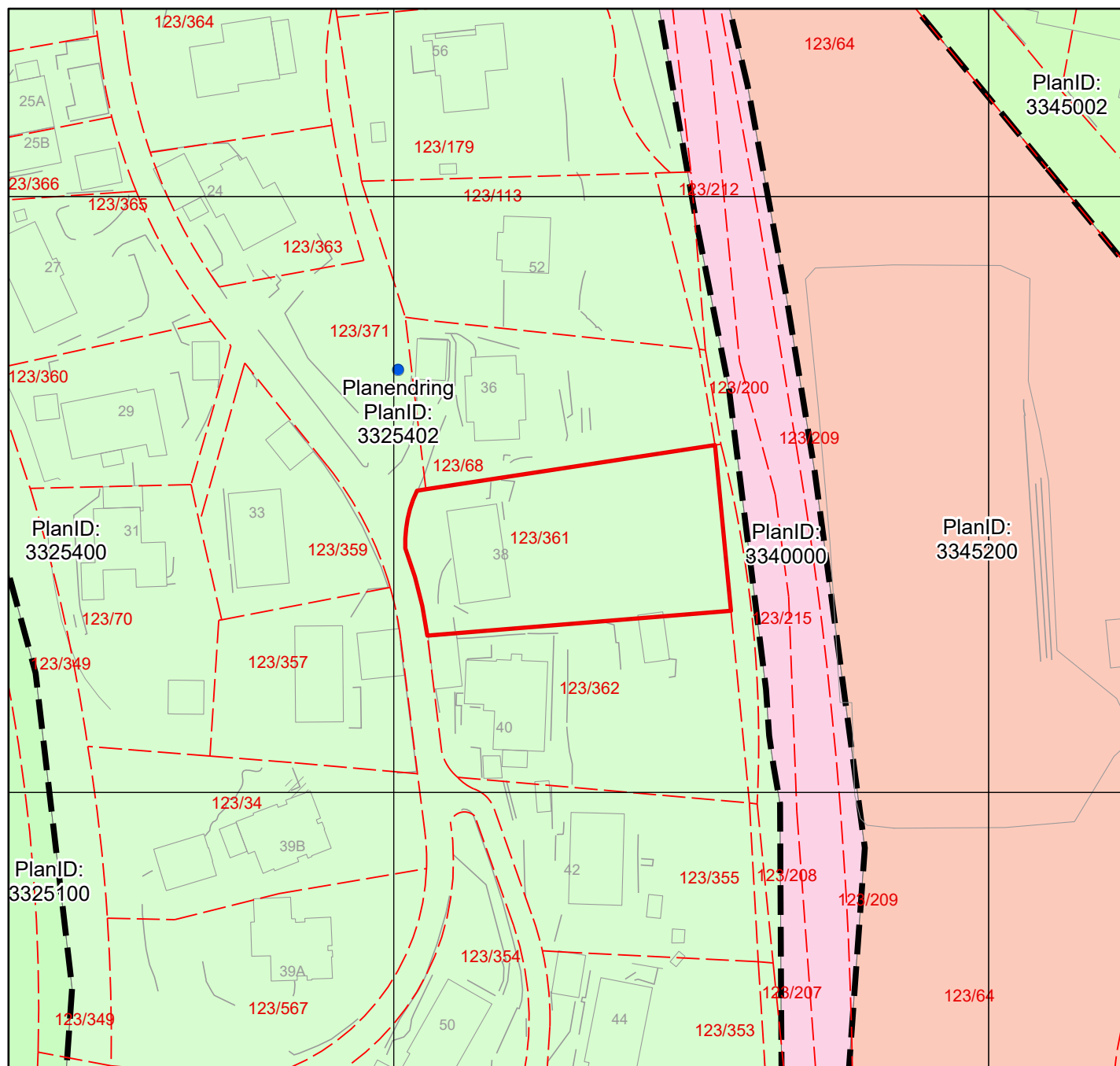
Gnr/Bnr/Fnr: 123/361
Adresse: Hallheimslien 38

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 3325400

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate






BYGGEOMRÅDER

-  Erverv
-  Boliger



TRAFIKKOMRÅDER

-  Kjøreveg oft
-  Gangveg oft

ANDRE BESTEMMELSER

-  Avkjørsel felles
-  Gangveg felles
-  Lekeplass felles

DIVERSE

-  Eksisterende bebyggelse
-  Bebyggelse som bortreguleres

-  Planens begrensning
-  Byggelinje
-  Eiendoms grense
-  Regulert tomtegrense

Planens begrensning
Byggelinje
Eiendoms grense
Regulert tomtegrense



INDREKSARTAGL	ENDRINGEN GJELDER		DATO	NAVN
LNO LODDEFJORD NORD/OLSVIK FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR S1				
MÅLESTOKK	1:1000	SAK NR	TEGN. NR	REV
TEGNET AV	WL	337	2001	
KONTROLLERT				
OSLO den				
BERGEN den	3.12.70			
aall-lökeland-ragde a/s ARKITEKTKONTOR GERDA OSLI FLOPPALANNSVEI 5 4043 KOP. BERGEN TELEFON (05) 37 34 41 SKANDIENVEIEN 12 1004 LYSAKET TELEFON (02) 12 05 87				


 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	NR:	1:1000	RS
	Arkiv nr.	Tegn. nr.	Rev.


Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 21. mai 1977 og 2. september 1977.

[Handwritten signature]

33254

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

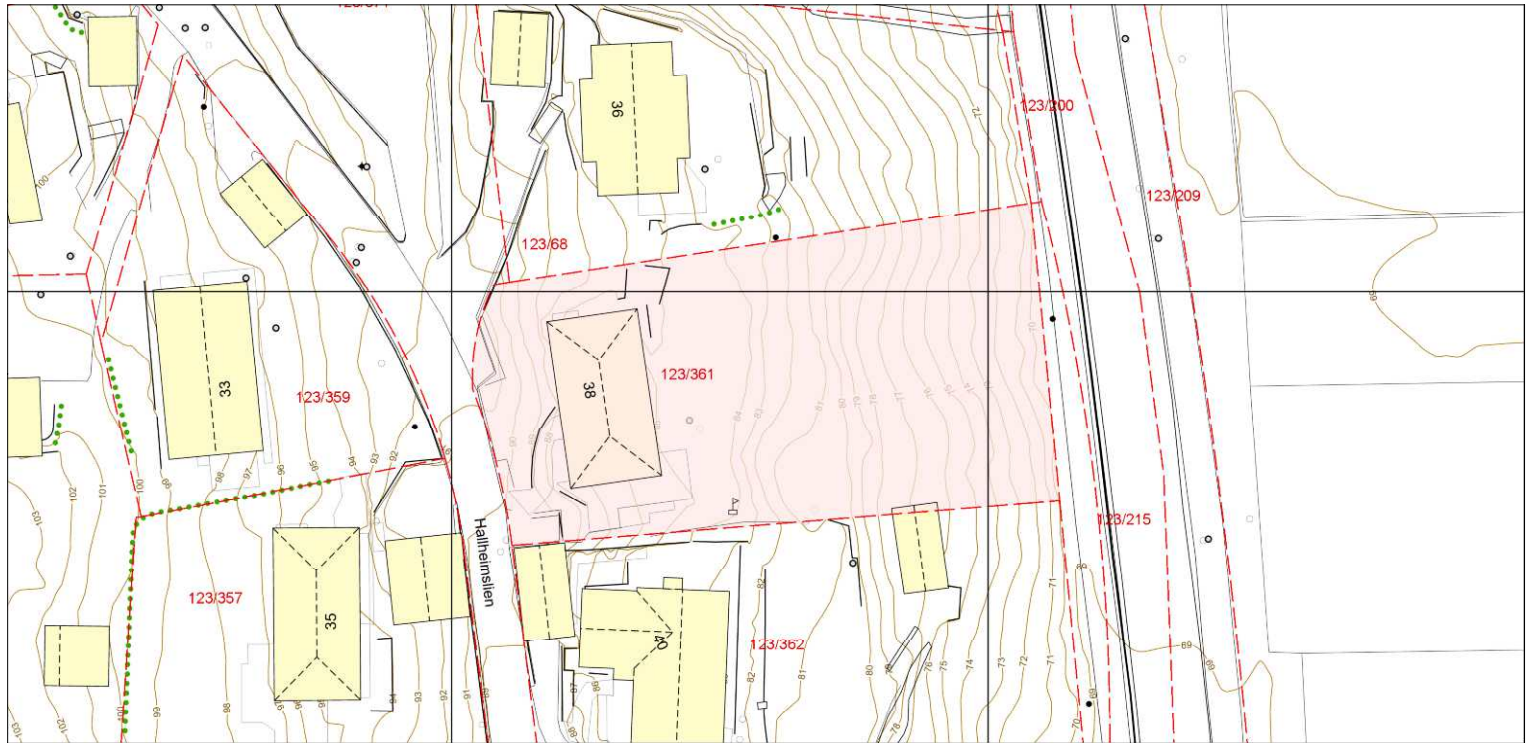


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 22.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/361/0/0
Adresse: Hallheimslien 38, 5184 OLSVIK



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	

NOTATER

NOTATER

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

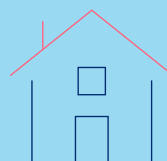
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00164

Adresse: Hallheimslien 38, 5184 Olsvik

Betegnelse: Gnr. 123, Bnr. 361, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 08.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no