



PETER JEBSENS VEG 71



INNHOOLD

Hva leter du etter?

| | |
|---------------------|----|
| Velkommen til | 4 |
| Nøkkelinformasjon | 6 |
| Eiendommen | 47 |
| Plantegning | 67 |
| Tekniske dokumenter | 71 |

VELKOMMEN TIL

Peter Jebsens veg 71

ASK Eiendomsmegling ved Vilde Hugvik og Siv Bente H. Besseberg har gleden av å presentere Peter Jebsens veg 71.

Store deler av boligen ble oppusset fra 2018 - 2024 hvor det bl.a. er lagt nytt laminatgulv, malt vegger, diverse vinduer er byttet, samt deler av boligen er etterisolert.

Høydepunkter:

- Fantastisk sjøutsikt over Sørfjorden!
- Moderne og pene overflater i hele boligen
- God planløsning med hele 5 soverom
- Utleiemulighet i underetg. med innvendig og utvendig adkomst

- Dobbeltgarasje med innredet garasjeloft
- 2 min. gange busstopp (Sjøbrotet)

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!



Vilde Hugvik
Eiendomsmeglerfullmektig
948 46 146
vilde@askeiendomsmegling.no



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



NØKKELINFO

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Prisantydning | 4 190 000 |
| Omkostninger | 105 567 |
| Totalpris | 4 295 567 |
| Bruksareal | 181 m ² |
| BRA-i | 181 m ² |
| Soverom | 5 |
| Bad | 2 |
| Eierform | Eiet |
| Byggeår | 1948 |
| Tomt | 1 056 m ² eiet tomt |









































HAPPINESS
IS NOT A
DESTINATION
IT IS A WAY
OF LIFE











































EIENDOMMEN

Moderne og flott enebolig med spektakulær sjøutsikt | Terrasse og opparbeidet hage | Utleiemulighet | Garasje

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 181,0 m²

- BRA-i: 181,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Enebolig over tre plan med følgende innhold:

Hovedetasje: Entré, gang, stue, kjøkken og bad.

Loftsetasje: gang og fire soverom.

Underetasjen er i dag innredet som utleiedel og inneholder følgende:

Entré, gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

Det er også ekstra oppbevaringsplass/bod i kjeller som tilhører hovedetasjen.

Beskrivelse

I Peter Jepsens veg 71 bor man i etablerte og rolige omgivelser, samtidig tett på naturskjønne omgivelser og nærhet til flere hverdagslige fasiliteter.

Velkommen inn!

Boligen har en gjennomgående god standard, oppusset i de senere år hvor bl.a. vegger er gipset og malt, det er lagt nytt gulv, deler av kledning etterisolert i tidsrommet 2022 - 2024, og varmepumpe ble installert i 2019.

Hovedetasjen består av entré, gang, stue, kjøkken og bad.

Luftig inngangsparti med god plass for å sette fra seg både sko og yttertøy. Videre inn i boligen ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen.

Stuen er av god størrelse og måler hele 35,6 m². Her er det god plass til å innrede med både TV, sofa- og stor spisegruppe om ønskelig. Vegger er gipset og malt i tidsriktig fargevalg, mot pent laminatgulv. Store vindusflater fyller rommet godt med lysinnslipp og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen kan man nyte fantastisk sjøutsikt over Sørfjorden. Her er det utgang til stor terrasse på hele 42,9 m², så her kan man enkelt innrede med utemøbler og grill, om ønskelig. På de varmeste sommerdagene fungerer terrassen som en herlig forlengelse av stuen, hvor man kan nyte sene sommerkvelder i godt selskap.

Kjøkkenet er pent innredet med slette fronter og laminert benkeplate, og fliser over deler av benkeplaten. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet. Her har man også plass til et lite spisebord hvor man kan nyte morgenkaffen.

Badet har noe eldre innredning og må påregnes

noe modernisering. Rommet er utstyrt med servantmøblement med speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksventil i vegg og sluken er av plast.

2.Etasje består av gang to gode soverom og to mindre soverom. Soverommene måler 13,0 m², 16,4 m², 6,4 m². og 5,7 m². Rommene kan innredes med seng, nattbord og annet passende møblement.

Underetasjen er i dag innredet som utleiedel og inneholder entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Arealer er entre: 4,2 m², gang 10,0 m², soverom 10,3 m², stue/kjøkken: 22,3 m² og bad: 8,2 m².

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!

Byggemåte UTVENDIG

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glasert tegltakstein.

- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak. Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer.

Dører:

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Terrasse/altan på 42,9 m² med utgang fra stue.

Tilstandsrapport

Takstmann: Kristoffer Bjerk-Hansen

Takstfirma: Bjerk Takst AS

Dato for takst: 13.04.2026

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 TG3:

Takkonstruksjon/Loft (TG 3):

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Saltak. Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Kun ventiler i gavlvegger. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det er påvist skader i takkonstruksjonen. Ved fukt er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjon. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må påregnes at utbedringer i undertak må utføres.

- Det er registrert tegn til mit på loft. Mit spiser treverk, og om de får spise for mye, kan styrken i konstruksjonen bli dårligere. Loftet bør kontrolleres av fagperson og behandling bør utføres etter behov/anbefaling fra fagperson.

- Det er ikke anbefalt med innfelte spotter i himling mot kaldtloft. Innfelte spotlights mot kaldtloft øker fare for kondens i konstruksjon. Loftet bør kontrolleres jevnlig ved kalde perioder for kondens/fukt.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det ikke er dampsperre, noe som medfører manglende dampsperrfunksjonen. Dette gjør at undertaket er fuktig. I gamle hus er det ikke brukt dampsperre, dette fungerer når loftet ikke er isolert. Når loftet er isolert (slik som her) vandrer den varme luften opp på loftet og slår seg i det kalde undertaket. Manglende dampsperre har ført til kondens i konstruksjon. Dampsperre må monteres, eller utbedre avviket på annen fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Kostnadsestimat: 100 000

- 200 000

U.etg - Bad | Overflater gulv (TG 3):

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (helt flatt). Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.Etg - Bad | Overflater gulv (TG 3):

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: - Varierende avrenning på gulv. Stedvis ok fall, stedvis under anbefalt fall, stedvis flatt og stedvis motfall. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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. Anbefalt bruk av dusjkabinett.

- Det er påvist sprekker i fliser. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flis(er) med sprekke(er) byttes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glasert tegltakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk: Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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:
- Taket er opplyst oppgradert i 2013. Det er en del skader på undertak se "Takkonstruksjon/Loft". Dette gjør at det ikke er mulig å vurdere om avvik kommer fra innsiden eller om noen av avvikene kan stamme fra taktekkingen. Ytterligere undersøkelser av taktekking anbefales.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må taktekking 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.

Vinduer (TG 2):
Isolerglass i trekarmen og pvc karmen.
- Varierende alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte vinduer (hovedsakelig vinduer i u.etg, men flere kan forekomme). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 2):
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk: Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alders. 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):

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,6% ved 18,5°C og trefukt på 17,6 vektprosent (bør ikke være over 15,9 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:
 - Ved hulltaking er det registrert at det er brukt plast i vegg mot grunn. Dette er en oppbygging som var vanlig på 1980/1990-tallet, dette har en høyere skadefrekvens pga. kondens, men ved kontroll på befaring ble det ikke registrert fukt/kondens i området hvor hulltaking ble utført.
 - 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. - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt-skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukt-skader.
 - Det er påvist muggsopp på utskåret del av plate ved hulltaking. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere nevnte avvik. Omfanget av skade/muggvekst er ukjent. Muggsoppvekst indikerer at det over tid har vært tilstede fukt i konstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak. Infisert materiale bør fjernes, og årsak til

fuktpåvirkningen utbedres.

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:
 - Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring) (gjelder sluk i dusj). Innhent dokumentasjon om mulig.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen (gjelder sluk i dusj). Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring (gjelder øvre del av sluk utenfor dusjsonen). Membran er smurt ned på sluk. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. (gjelder sluk utenfor

dusjsonen). Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

mrk. eldre støpejernsluk: Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

- Støpejernsluk ligger dypt i gulv. Arbeidene mellom gulv til dyptliggende sluk framstår ufagmessig utført. Dette øker risikoen for utettheter og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (gjelder hele badet). 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.

U.etg - Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, 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. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak:

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

U.etg - Bad | Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 2):

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 70,7% ved 14,1°C og trefukt på 15,1 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:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Vegg/plater i gang framstår løs. Avviket bør kontrolleres ytterligere og utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Andre 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 takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

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

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:
 - Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

- 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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Det er påvist riss/krakelering i utstyr på våtrommet. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Det er påvist fukt skjolder/svelling i skapinnredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.
- Badekaret er opprinnelig boblebadekar, men opplyst at elektronikken ikke virker, og derfor ikke

tilkoblet. Det brukes som vanlig badekar.

Konsekvens/tiltak:

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

1.Etg - Bad | Ventilasjon (TG 2):
Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens/tiltak:

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

Kjøkken | U.etg - stue/kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Åpen kjøkken/stue løsning. Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum og ventilator.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist svellinger i kjøkkenskap. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at

avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

- Enkelte fronter tar. Dette medfører redusert funksjonalitet og økt slitasje. Justering/tilpasning av skuff/front bør utføres.

Konsekvens/tiltak:

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

1.Etg - kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Areal: 9,9 m². Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platedopp.
- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist svellinger på innsiden av skapdør under vask, og skjøt i benkeplate framstår ufagmessig utført. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at svellinger utvider seg og at det kan komme fukt i skjøt i benkeplaten om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):
Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran entré u.etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Ved befarings tok det lang tid fra stoppekranen var lukket til det stoppet å renne fra vask. Vær obs på dette.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør (TG 2):

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon (TG 2):

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventiler kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmepumpe entrè (TG 2):

Varmepumpe i entrè. mrk: Varmepumpen er ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt utelukkende pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmpumpen er oppbrukt. Varmepumpen er ikke funksjonstestet, 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.

Varmtvannstank bad (TG 2):

Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 287 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank kjøkken (TG 2):

Varmtvannsbereder på kjøkken u.etg.
Volum: 28 liter. Produsert: 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Varmtvannsberedere er tunge når de er fylt med vann, dette kan gi svikt i plate berederen står på. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Konsekvens/tiltak:

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

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader? Svar: Ja.

Beskrivelse: Så langt vi kjenner til, er det ikke eller har det ikke vært feil knyttet til våtrommene, som sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp-skader. Vi er imidlertid kjent med fukt fra innsiden av taket, som vi for tiden lufter og tørker, og vi antar at dette snart vil være tørt.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, men vi byttet kledning, og det

passer ikke inn i huset nå.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Innvendig belysning, stikkontakter og oppgradering av sikringsskap er opplyst utført av registrert elektroinstallasjonsfirma, og samsvarserklæring foreligger. Nåværende eier har utført enkelte arbeider under tilsyn av fagfolk. Tidligere eier før oss var elektriker. Arbeid utført av MB Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Feiing og tilsyn av fyringsanlegg kontroll i 2024.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: 2013 lagt nytt takk- Bjørsvik AS Kledningen- september 2022 -mai 2024- gjort på dugnad av fagfolk. Rekkverk/gjerde på terrasse- 2020 vår- gjord på dugnad av fagfolk. Steinpanel på garasjen ble montert av nåværende eier, som etter det vi kjenner til jobber innen bygg/anlegg- 2020.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Uten godkjent.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja.

Beskrivelse: Naboer har bruksrett på veien som går over eiendommen.

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 Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

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

Elektrisk oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på badrom og 4 soverom. I leiligheten: på badrom og stue.
- Vegghengte panelovner på sov u.etg. og sov 3 2.etg.
- Varmepumper i entré og stue.

Tomten

1056,80 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

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 badromsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Medfølger ikke handelen:

- Paviljong
- Slangetrommel
- Utendørskamera
- Sort skap i stue
- Hyller i garasjen

Selger er åpen for å selge med diverse møbler etter nærmere avtale.

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

Peter Jebsens veg 71 ligger fint tilbaketrukket i et rolig område med nærhet til flott natur, med havet som nærmeste nabo. Boligen ligger sentralt i Ytre Arna og her får man kort vei til flere hverdagslige fasiliteter som kollektivtilbud og dagligvare.

Ukeshandelen kan du ta på Coop Prix Ytre Arna som ligger en kort spasertur fra boligen. Det er ca. en 6 minutters kjøretur til Øyrane Torg som er et kjøpesenter med mange ulike butikker og spisesteder i Arna. Har man behov for et bredere servicetilbud kan man ta seg enkelt til Åsane eller Bergen sentrum via buss. I Åsane finner man blant annet kjøpesenteret Horisont som kan tilby en

række spisesteder, kles- og interiørbutikker, apotek, vinmonopol, bakeri, og mer. Dersom man ønsker et bredere kulturtilbud kan man ta seg til Bergen sentrum og ta seg en tur på teateret, dra på konsert eller musesum - alt etter hva en selv ønsker.

Har man barn i barnehagealder ligger Ytre Arna Barnehage i gangavstand fra boligen. Festtangen Maritime barnehage ligger også nært boligen. Dersom man har litt eldre barn er Ytre Arna skule en snarlig spasertur fra boligen.

Kollektivtilbudet i området er godt med nærmeste busstopp like utenfor boligen. Arna terminal er en kort kjøretur unna boligen, og herfra tilbys det flere avganger flere ganger i timen. Det er også kort vei til Breistein Ferjekaj med avganger til Osterøy hver 30. minutt.

For den naturglade kan man ta turen til Gamsebotstjørna innsjø eller Sætrefjellet med nydelig utsikt som belønning på toppen! Via Sætrefjellet kan du også gå videre opp Sjurstonipa også kalt Storeknappen.

Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser med lite trafikk og tett på vakker natur. Velkommen til Peter Jebsens veg 71!

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 visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm, innboforsikring, løsøre, mm.

Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 23 532 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.

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. 1 134 129,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 536 514,00,- 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 104 750,00,-

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 4 314 012,-. 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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i øvrig byggesone og er regulert til boligområde (N) og annet byggeområde (F).

Kommuneplan:

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Type: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Type: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 99,6%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 16060000
Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA
Ikrafttrådt: 17.09.2001
Dekningsgrad: 100,0%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 16060000
Restriksjonstype: 111 - Krav om reguleringsplan
Dekningsgrad: 35,5%

Planer i nærheten av eiendommen:

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

PlanID: 20010000

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET
Saksnr: -

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei via offentlig 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. 8764, tgl. 14.03.2005 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 25127, tgl. 28.07.2005 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Bestemmelse om gjerde

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.

Utleie

Boligens underetasje er i dag innredet som utleiedel. Det foreligger ikke byggetegninger fra kommunen, megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen.

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

Peter Jepsens veg 71
302/187/0/0 og 302/251/0/0 og 302/537/0/0 i
Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger

Donata Vaitkiene og Tadas Vaitkus

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00087
Ansvarlig megler: Siv Bente Hansen-Besseberg
+47 46 70 60 49
siv.bente@askeiendomsmegling.no

Siv Bente Hansen-Besseberg

+47 46 70 60 49

siv.bente@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 levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

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.

Selger opplyser om at følgende gjenstander i boligen ikke fungerer:

- Boblebad. Har kun blitt brukt som vanlig badekar. Stikkontakten er plassert på et upraktisk sted, derfor er det ukjent om boblefunksjonen fungerer.
- Varmepumpe i garasjen - fjernkontrollen fungerer ikke. Vi vet ikke om den fungerer, da den ikke er i bruk.
- I mars oppdaget vi at taket var fuktig fra innisiden. Vi fjernet isolasjonsullen, som ikke er nødvendig. Vi tørker of lufter. Ser at situasjonen tydelig blir bedre.
- Når baderoms belysningen setter på maks (dimmer), blinker den av og til. Når lyset dimmes litt ned, stopper det å blinke. Lyset er likevel tilstrekkelig.
- Lyspærene i trappa fungerer ikke.

- Termostater til gulvvarme i leiligheten må byttes, da de ikke alltid fungerer som de skal.

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 overtakelsen.

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 eiendomsmegler 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. Eiendomsmegler 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 kjøpere 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 avkreftet 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.

Meglers vederlag

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

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 280 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

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 21.04.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



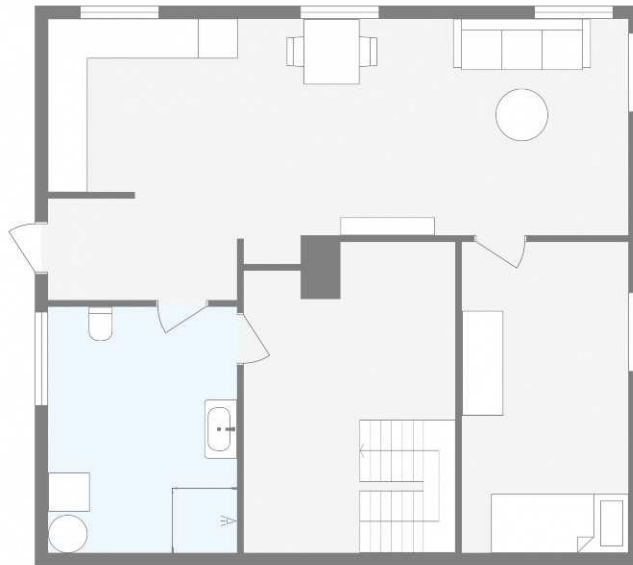
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Peter Jebsens veg 71 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Sjøbrotet Linje 28 | 2 min 0.2 km |
| Arna terminal Buss, tog | 6 min 4.2 km |
| Arna stasjon Linje F4, L4, R40 | 6 min 4.2 km |
| Breistein ferjekai Linje 1036 | 14 min 10.9 km |
| Gamle Bergen Museum Linje BEF | 15 min 15.3 km |

Skoler

| | |
|--|-------------------|
| Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser | 18 min 1.6 km |
| Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser | 10 min 7.4 km |
| Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser | 12 min 7.6 km |
| Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser | 14 min 10.6 km |
| Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser | 14 min 10.2 km |
| Arna videregående skole 200 elever | 11 min 7 km |
| Åsane videregående skole 1100 elever | 12 min 9 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

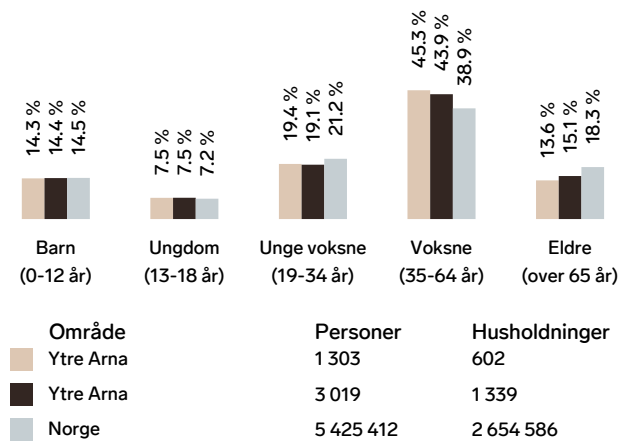
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Ytre Arna barnehage (1-5 år) 40 barn | 15 min 1.2 km |
| Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn | 17 min 1.6 km |
| Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn | 7 min 4.5 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord | 11 min 1 km |
| Spar Øyrane Torg Post i butikk | 6 min 4.4 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



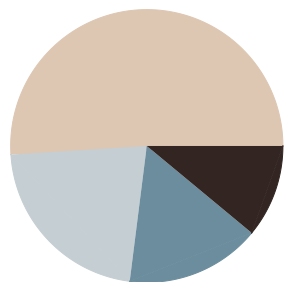
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

| | | |
|--|--------|--------|
| Gamleveien nr.23 i Arna Ballspill | 7 min | 0.5 km |
| Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill | 18 min | 1.5 km |
| Aktiv365 Arna | 10 min | |
| Optimum | 9 min | |

Boligmasse



51% enebolig
11% rekkehus
22% blokk
16% annet

«Godt miljø og flott utsikt»

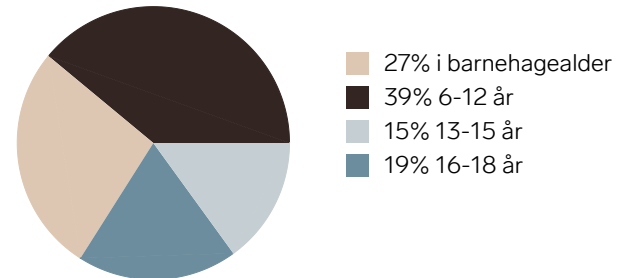
Sitat fra en lokalkjent



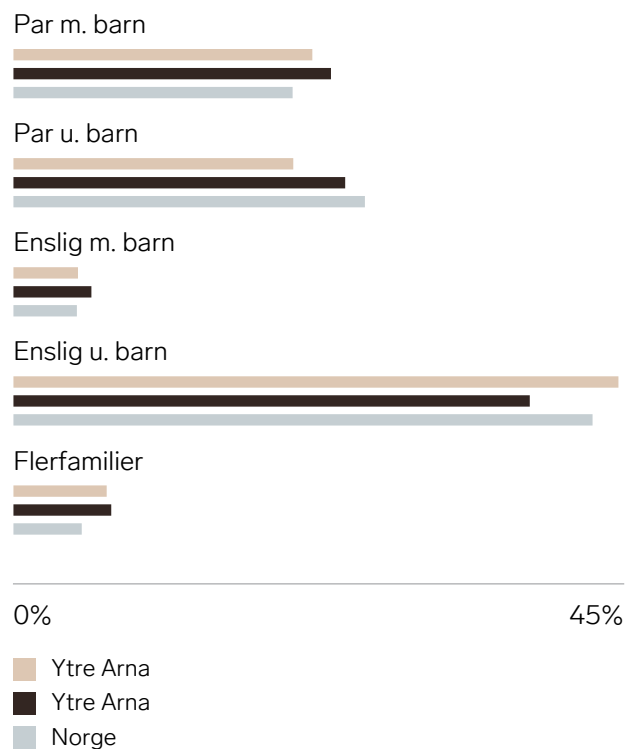
Varer/Tjenester

| | |
|-------------------|-------|
| Øyrane Torg | 6 min |
| Boots apotek Arna | 6 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

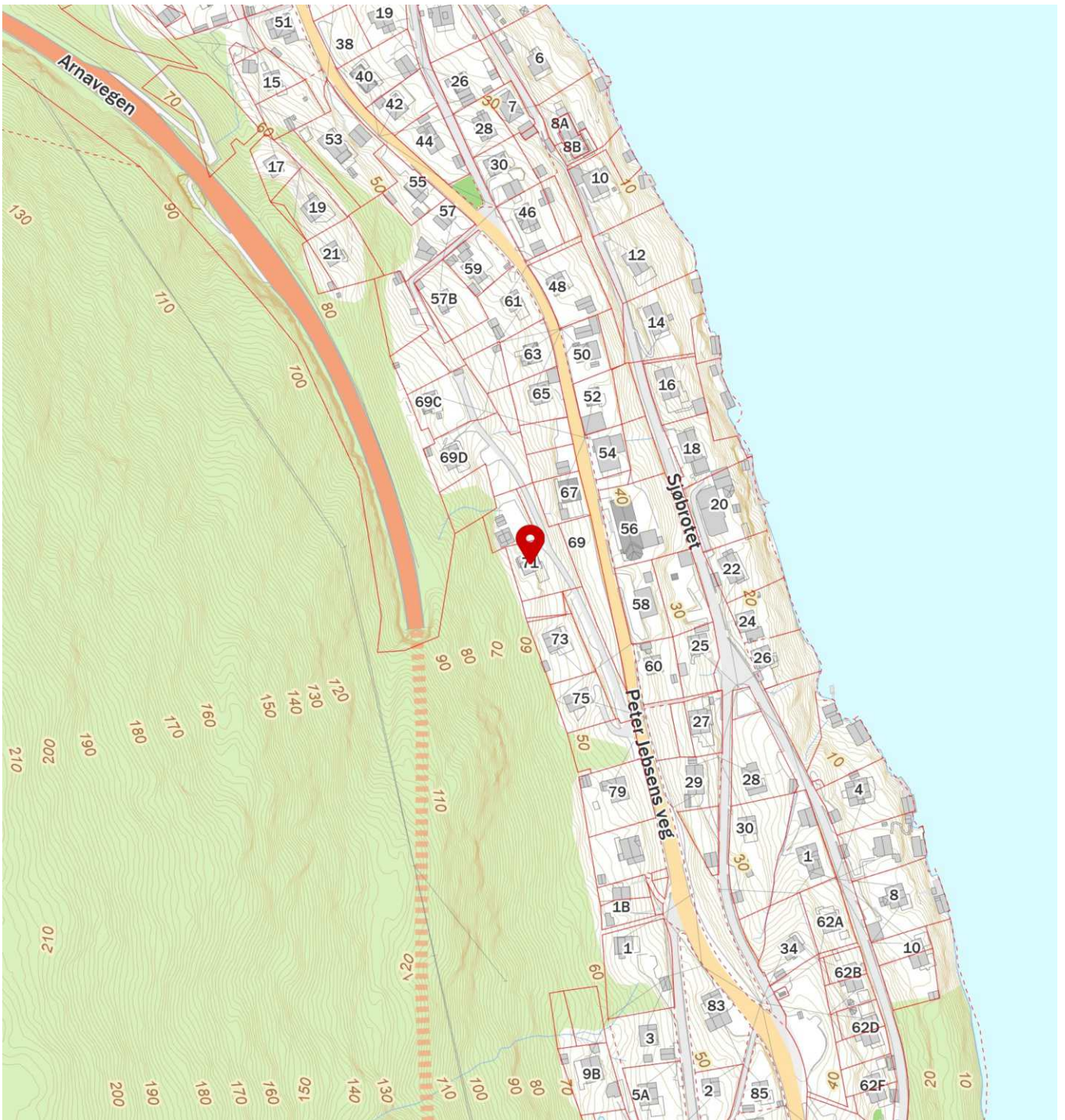
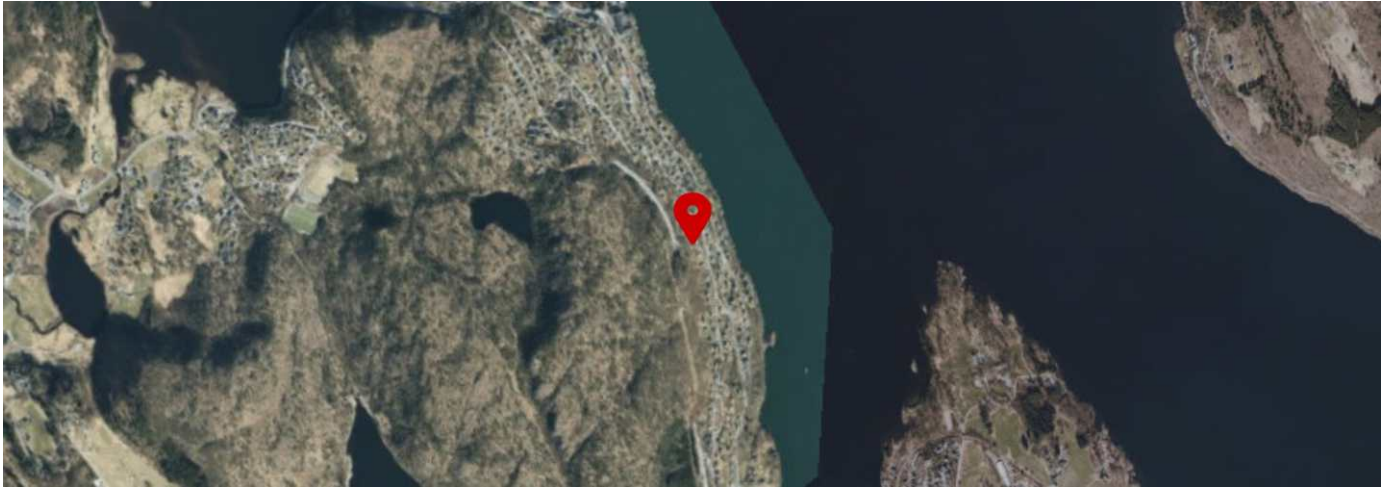


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Peter Jepsens veg 71, 5265 YTRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 302, bnr. 187

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20334-2409

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NH2100

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 byggregler

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
- støttmurer
- 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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 tre plan.
Terrasse/altan på 42,9 m² med utgang fra stue.
Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser og innredet loft.
Frittliggende bodbygg med to boder.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1948 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: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glasert tegltakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer og pvc karmer.

Dører:

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Terrasse/altan på 42,9 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Flis på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Flis på gulv, malt panel, mdf panel og mur på vegger, malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling.
- Sov 4: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,6% ved 18,5°C og trefukt på 17,6 vektprosent.

Innvendige trapper:

Furutrapp med åpne trinn.

Malt trapp med lukkede trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:
Areal: 8,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr,
dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast og støpejern.

Bad 1.etg:
Areal: 9,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne,
badekar og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluker av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken u.etg:
Åpen kjøkken/stue løsning.
Laminat på gulv, malt strie på vegger
og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskeum og ventilator.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:
Areal: 9,9 m².
Laminat på gulv, mdf panel på vegger
og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
underlimt kompositt vaskeum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

80

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran entré u.etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentraler:
Varmepumpe i stue.
Varmepumpe i entré.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 287 liter. Produsert: 2004.
Varmtvannsbereder på kjøkken u.etg.
Volum: 28 liter. Produsert: 2006.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere).
Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 4 stk.

Sikringsskap i gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere),
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
15 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på badrom og 4 soverom.
I leiligheten: på badrom og stue.
- Vegghengte panelovner på sov u.etg.
og sov 3 2.etg.
- Varmepumper i entré og stue.

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:
Pusset grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

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 byggt teknisk forskrift gjeldende på
befaringsstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske
vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

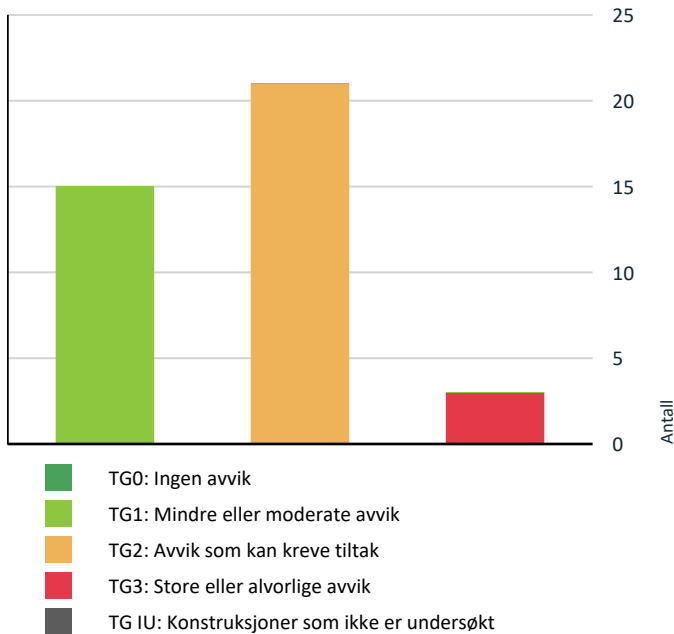
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

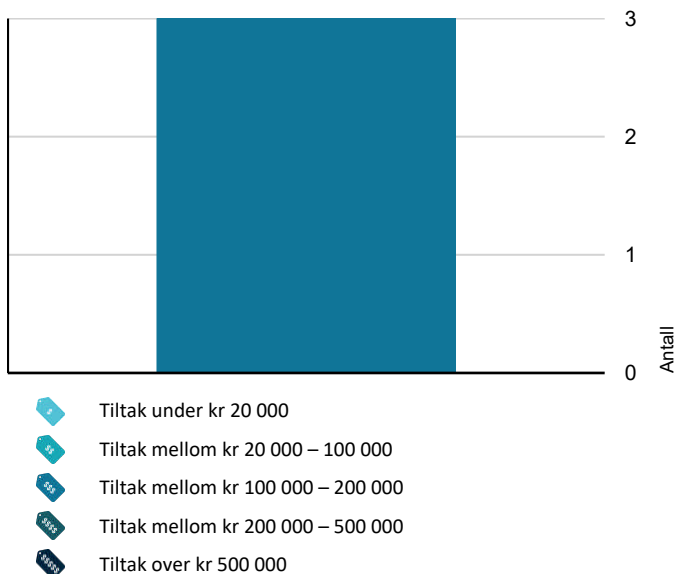
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


! Våtrom > U.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)


! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Varmepumpe entré** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank bad** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank kjøkken** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > U.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [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 > U.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.etg. > Bad. > Ventilasjon** [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
1948

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes

Tilbygg / modernisering

Modernisering
utvendig fasade: 2022-2023:
Ny kledning og isolasjon i 2022-2023.

Modernisering
vinduer: 2019- 2023:
Byttet lite vindu på badetrom i 2022,
og et lite vindu på badetrom i april 2023.

To vinduer i stue 2019, et vindu på
barnerom i 2023 samt et vindu i gang
2023.

Modernisering
bad/ våtrom: Nytt toalett i 2023.
Byttet badekar (brukt) i 2019.

Modernisering
tak: 2013:
Taket ble skiftet i 2013 (Blikkenslager
Bjørsvik AS) før vi kjøpte huset.

Modernisering
kjøkken: 2011:
Nytt Kvikv kjøkken.

2020:
Nye fliser.

2019:
Ny laminat.

2022:
Ny platetopp.

Modernisering
innvendige
overflater: 2017-2021:
Alle innvendige overflater oppgradert
med gipsplater (2017-2021), bare ikke
på kjøkkenet og badetrom.

Modernisering
VVB: Varmtvannsbereder i rommet over
garasjen byttet i 2022 (brukt).

Overnevnte forhold er opplyst om av
selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og glasert tegltakstein.
- Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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:

Tilstandsrapport

- Taket er opplyst oppgradert i 2013. Det er en del skader på undertak se "Takkonstruksjon/Loft". Dette gjør at det ikke er mulig å vurdere om avvik kommer fra innsiden eller om noen av avvikene kan stamme fra taktekingen. Ytterligere undersøkelser av takteking anbefales.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. 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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Kun ventilert i gavlvegger. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det er påvist skader i takkonstruksjonen. Ved fukt er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjon. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må påregnes at utbedringer i undertak må utføres.

- Det er registrert tegn til mit på loft. Mit spiser treverk, og om de får spise for mye, kan styrken i konstruksjonen bli dårligere. Loftet bør kontrolleres av fagperson og behandling bør utføres etter behov/anbefaling fra fagperson.

- Det er ikke anbefalt med innfelte spotter i himling mot kaldtloft. Innfelte spotlights mot kaldtloft øker fare for kondens i konstruksjon. Loftet bør kontrolleres jevnlig ved kalde perioder for kondens/fukt.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det ikke er dampsperre, noe som medfører manglende dampsperrfunksjonen. Dette gjør at undertaket er fuktig. I gamle hus er det ikke brukt dampsperre, dette fungerer når loftet ikke er isolert. Når loftet er isolert (slik som her) vandrer den varme luften opp på loftet og slår seg i det kalde undertaket. Manglende dampsperre har ført til kondens i konstruksjon. Dampsperre må monteres, eller utbedre avviket på annen fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser fukt fra undertak



Bilde viser tegn til mit.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen og pvc karmen.
- Varierende alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte vinduer (hovedsakelig vinduer i u.etg, men flere kan forekomme). 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.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2007).
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2006).
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass. (2006).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/altan på 42,9 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøttningsmurer/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 forstøttningsmurer/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."

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:

- Entré: Flis på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Flis på gulv, malt panel, mdf panel og mur på vegger, malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen og i himling.
- Sov 4: Laminat på gulv, malt platekledning på veggen 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/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/aldre. 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:

Tilstandsrapport

- 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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "takteking".
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Det er anbefalt med gjennomgang fra feier eller annen fagperson.

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, og det er påvist unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,6% ved 18,5°C og trefukt på 17,6 vektprosent (bør ikke være over 15,9 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:

- Ved hulltaking er det registrert at det er brukt plast i vegg mot grunn. Dette er en oppbygging som var vanlig på 1980/1990-tallet, dette har en høyere skadefrekvens pga. kondens, men ved kontroll på befaring ble det ikke registrert fukt/kondens i området hvor hulltaking ble utført.

- 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.

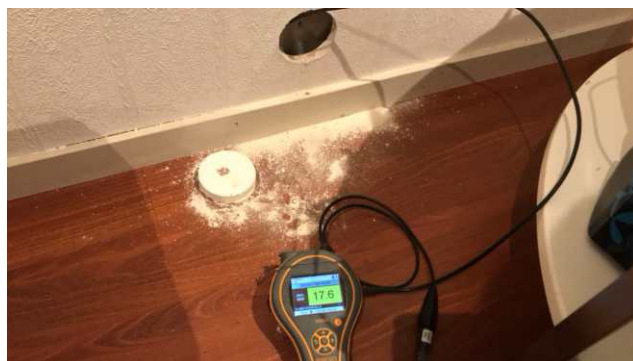
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til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

- Det er påvist muggsopp på utskåret del av plate ved hulltaking. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere nevnte avvik. Omfanget av skade/muggvekst er ukjent. Muggsoppvekst indikerer at det over tid har vært tilstede fukt i konstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak. Infisert materiale bør fjernes, og årsak til fuktpåvirkningen utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser måling med pigg vektprosent (MC). Den viser målinger på 17,6%, bør ikke være over 15,9%.



Bilde viser mugg på utskåret gipsbit.

TG 1 Innvendig trapp u.etg - 1.etg.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Furutrapp med åpne trinn.

mrk:

- Punktet har avvik i forbindelse med HMS, se eget punkt.

TG 1 Innvendig trapp 1.etg. - 2.etg.

Beskrivelse

Malt trapp med lukkede trinn.

mrk:

- Punktet har avvik i forbindelse med HMS, se eget punkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

U.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,

vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne

og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast og støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid

i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig

vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det

holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge

for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.

Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

U.ETG. > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > BAD.

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (helt flatt). Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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. Anbefalt bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ut i fra visuell observasjon er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring) (gjelder sluk i dusj). Innhent dokumentasjon om mulig.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen (gjelder sluk i dusj). Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring (gjelder øvre del av sluk utenfor dusjsonen). Membran er smurt ned på sluk. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. (gjelder sluk utenfor dusjsonen). Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

- Støpejernsluk ligger dypt i gulv. Arbeidene mellom gulv til dyptliggende sluk framstår ufagmessig utført. Dette øker risikoen for utettheter og forårsaker fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (gjelder hele badet). 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 i dusj.



Bildet viser dyptliggende sluk.

U.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne 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. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

U.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 70,7% ved 14,1°C og trefukt på 15,1 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:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Vegg/plater i gang framstår løs. Avviket bør kontrolleres ytterligere og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

1.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 9,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluker av plast.

1.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flere silikonerte skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes.

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETG. > BAD.

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Varierende avrenning på gulv. Stedvis ok fall, stedvis under anbefalt fall, stedvis flatt og stedvis motfall. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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. Anbefalt bruk av dusjkabinett.

- Det er påvist sprekker i fliser. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flis(er) med sprekke(er) byttes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

- 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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist riss/krakelering i utstyr på våtrommet. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
 - Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.
 - Badekaret er opprinnelig boblebadekar, men opplyst at elektronikken ikke virker, og derfor ikke tilkoblet. Det brukes som vanlig badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETG. > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

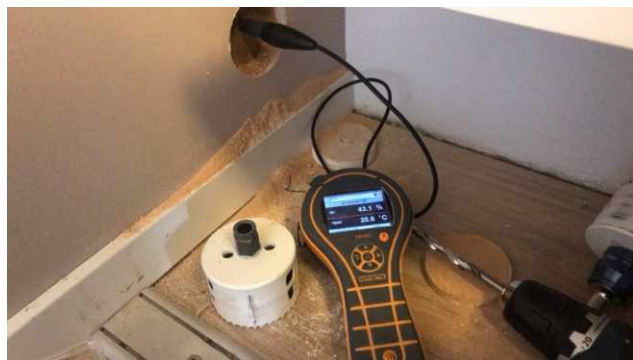
Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.

Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,1% ved 20,6°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. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkken/stue løsning. Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling. Innfelte spotlights i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum og ventilator.

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er påvist svellinger i kjøkkenskap. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

- Enkelte fronter tar. Dette medfører redusert funksjonalitet og økt slitasje. Justering/tilpasning av skuff/front bør utføres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,9 m².

Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt kompositt vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platedopp.
- 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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist svellinger på innsiden av skapdør under vask, og skjøt i benkeplate framstår ufagmessig utført. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at svellinger utvider seg og at det kan komme fukt i skjøt i benkeplaten om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran entré u.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ved befaring tok det lang tid fra stoppekranen var lukket til det stoppet å renne fra vask. Vær obs på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Varmepumpe stue

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue.

mrk:

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

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmepumpe entré

Beskrivelse

Varmepumpe i entré.

mrk:

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

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmpumpen er oppbrukt. Varmepumpen er ikke funksjonstestet, 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.

TG 2 Varmtvannstank bad

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 287 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank kjøkken

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på kjøkken u.etg.
Volum: 28 liter. Produsert: 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Varmtvannsberedere er tunge når de er fylt med vann, dette kan gi svikt i plate berederen står på. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 entré u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere).
Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 4 stk.

Sikringsskap i gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilbrytere),
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
15 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på baderom og 4 soverom.
I leiligheten: på baderom og stue.
- Vegghengte panelovner på sov u.etg. og sov 3 2.etg.
- Varmepumper i entré og stue.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Spott belysning i 2 soverom gjøre på dugnad av fagfolk.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
2017-2019: Alt det elektriske i hoveddel og pluss nytt oppgradert inntak har blitt byttet av gamle huseier som er elektriker.
Ny trefaset tilførsel til utleiedel pluss byttet sikringer til jordfeilautomater.
Det er også blitt lagt elflex-gulvvarme på alle soverom i hoveddel.
Her følger det med samsvarserklæring på ham jobben.
Det ble utført i 2017.
Ny belysning i stuen i 2019-MB Elektro AS.
Det er framvist samsvarserklæring fra 2017, 2019 og 2020.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring 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 kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilslag av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pusset grunnmur. Type mur kan ikke bekrefte. Vanlig type mur ved byggeår var sparesteinsmur.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter 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.

Trapp u.etg. - 1.etg:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

- Det er ikke montert rekkverk i trapp. Fare for fall. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i mellom trinn minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

Trapp 1.etg. - 2.etg:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk heves til over 90 cm for å lukke avvik.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk minskes til under 10 cm for å lukke avvik.

Brann:

- Det er ikke røykvarsler i 2.etg. Fare for at utstyret ikke varsler ved brann/røyk. Utstyret må påregnet monteres.

- Det er ikke slukkeapparat i 1. og 2.etg, og det er eldre slukkeapparat i u.etg. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet utbedres/byttes.

Annet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med innredet loft.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Garasjen har enkel standard.

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Areal u.etg: 37,1 m².

Areal 1.etg: 21,1 m².

Grunnmur i betongblokk. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i tre og mur -konstruksjoner.

Takkonstruksjon tekket med skifertakstein.

Renner og nedløp i plast.

Bygget er delvis innredet i 1.etg, men dette er ikke vurdert.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert. Det vil derfor framkomme avvik uten at dette er opplyst om.

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

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Boden har lav standard.

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Areal bod 1: 7,1 m².

Areal bod 2: 4,8 m².

Oppført i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Mrk:

- Det er observert utettheter i tak.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert. Det vil derfor framkomme andre avvik uten at dette er opplyst om.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

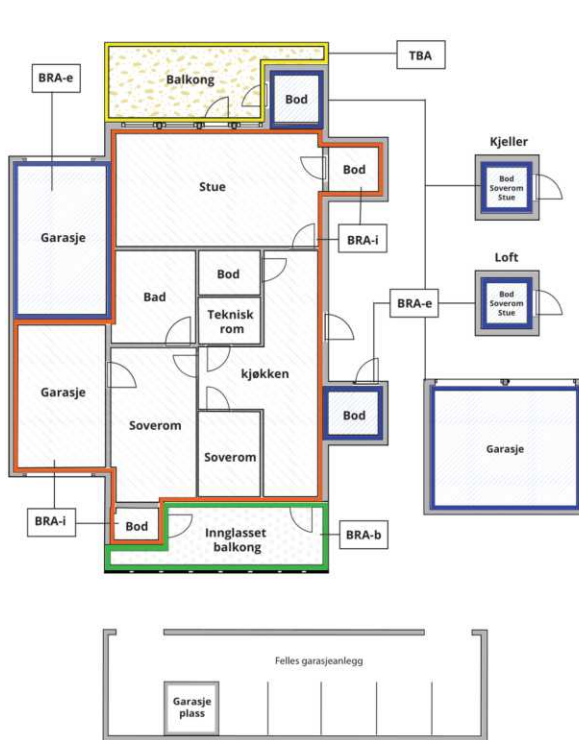
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| U.etg. | 58 | | | 58 | | | 58 |
| 1.etg. | 69 | | | 69 | 43 | | 69 |
| 2.etg. | 54 | | | 54 | | 10 | 64 |
| SUM | 181 | | | | 43 | 10 | 191 |
| SUM BRA | 181 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| U.etg. | Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad. | | |
| 1.etg. | Entré, gang, stue, kjøkken, bad. | | |
| 2.etg. | Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4. | | |

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 4,2 m².
- Gang: 10,0 m².
- Sov: 10,3 m².
- Stue/kjøkken: 22,3 m².
- Bad: 8,2 m².

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

Arealer 1.etg:

- Entre: 4,7 m².
- Gang: 5,6 m².
- Stue: 35,6 m².
- Kjøkken: 9,9 m².
- Bad: 9,8 m².

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

Arealer 2.etg:

- Gang: 10,0 m².
- Sov 1: 16,4 m².
- Sov 2: 13,0 m².
- Sov 3: 6,4 m².
- Sov 4: 5,7 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 ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

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.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vindu på soverom u.etg. er høyt på vegg, lite lysflate og gir lite lys siden den er under terrasse/altan. Lovlighet u.etg. bør kontrolleres.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| U.etg. | | 37 | | 37 | |
| 1.etg. | | 21 | | 21 | |
| SUM | | 58 | | | |
| SUM BRA | 58 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| U.etg. | | Garasje. | |
| 1.etg. | | Oppholdsrom, toalettrom. | |

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- U.etg: 37,1 m².

- 1.etg: 21,1 m².

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.

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etg. | | 12 | | 12 | |
| SUM | | 12 | | | |
| SUM BRA | 12 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etg. | | Bod 1, bod 2. | |

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Bod 1: 7,1 m².
- Bod 2: 4,8 m².

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 24.3.2026 | Kristoffer Bjerk Hansen | Takstingeniør |
| | Tadas Vaitkus | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 302 | 187 | | 0 | 1056.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Peter Jepsens veg 71

Hjemmelshaver

Donata Vaitkiene & Tadas Vaitkus.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde i Ytre Arna. Fra boligen er det utsikt over Sørfjorden med omkringliggende områder. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikk.

Ca. 4,3 km til Øyrane Torg med de fleste fasiliteter og servicetilbud.

Ca. 5,2 km til Arna-Bjørnar idrettsanlegg.

Ca. 4 minutters gange til Ytre Arna barneskole og ca. 4 minutters gange til Ytre Arna barnehage.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000)
Planid: 65270000
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (16060000)
Planid: 16060000.
Saksnr: 1997/1838.
Planens navn: ARNA. KDP YTRE ARNA
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 17.09.2001.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Ytre Arna.
Valgkrets: Ytre Arna.
Kirkesogn: Ytre Arna.

Om tomten

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

Parkering

Det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen, derav to i garasje.

Heftelser

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

Servitutter

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

Servitutter i grunn:

1946/501827-1/106 17.07.1946
BESTEMMELSE OM GJERDE

2005/8764-1/106 14.03.2005
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 302 BNR: 121
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 302 BNR: 233
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 302 BNR: 234
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 302 BNR: 420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/25127-2/106 28.07.2005
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 302 BNR: 684
Bestemmelse om gjerde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier | 23.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita (EDR) | 29.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|---------------------|
| 1 | 13.04.2026 | 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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 slitasjegrاد: 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH2100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| ASK Bergen | |
| Oppdragsnr. | |
| 8-26-00087 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Donata Vaitkiene | Tadas Vaitkus |
| Gateadresse | |
| Peter Jepsens veg 71 | |
| Poststed | Postnr |
| YTRE ARNA | 5265 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2017 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 8 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Storebrand |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Så langt vi kjenner til, er det ikke eller har det ikke vært feil knyttet til våtrommene, som sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader. Vi er imidlertid kjent med fukt fra innsiden av taket, som vi for tiden lufte og tørker, og vi antar at dette snart vil være tørt.

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, men vi byttet kledning, og det passer ikke inn i huset nå.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Innvendig belysning, stikkontakter og oppgradering av sikringssskap er opplyst utført av registrert elektroinstallasjonsfirma, og samsvarserklæring foreligger. Nåværende eier har utført enkelte arbeider under tilsyn av fagfolk. Tidligere eier før oss var elektriker.

Arbeid utført av

MB Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Feiing og tilsyn av fyringsanlegg kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2013 lagt nytt takk- Bjørsvik AS Kledningen- september 2022 -mai 2024- gjort på dugnad av fagfolk.
Rekkverk/gjerde på terrasse-2020 vår- gjord på dugnad av fagfolk. Steinpanel på garasjen ble montert av
nåværende eier, som etter det vi kjenner til jobber innen bygg/anlegg- 2020.

Arbeid utført av

Bjørsvik AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Uten godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Naboer har bruksrett på veien som går over eiendommen

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Donata Vaitkiene | daf5256d8e32ee7c2a1c4 c29d4b72a1f4389b3c2 | 12.04.2026 19:23:57 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Tadas Vaitkus | 863d813205c119f7c85bf77 75f85c59ae2268cd0 | 12.04.2026 19:25:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- ¹¹⁰ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Peter Jepsens veg 71, 5265 YTRE ARNA

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281466

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139368959

Gårdsnummer

302

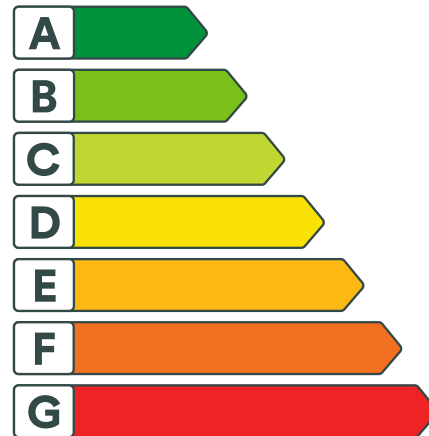
Bruksnummer

187

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

1948

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

288,68 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

275,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 346 kWh



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 302/187/0/0

Utlistet 25. mars 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 262229328 | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 056,8 m ² | Usikker | - | Ja |

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|------------------|---|--------------|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 99,6 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| 16060000 | ARNA. KDP YTRE ARNA | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.09.2001 | 100,0 % |

Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-------------------------|--------------|
| 16060000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 94,5 % |
| 16060000 | 2 - Framtidig | 190 - Annet byggeområde | 5,5 % |

Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|----------|-------------------------------|--------------|
| 16060000 | 111 - Krav om reguleringsplan | 35,5 % |

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 20010000 | 30 | ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET | 4 | - |

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 25. mars 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.



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 302/187

Dato: 25.03.2026

Adresse: Peter Jepsens veg 71

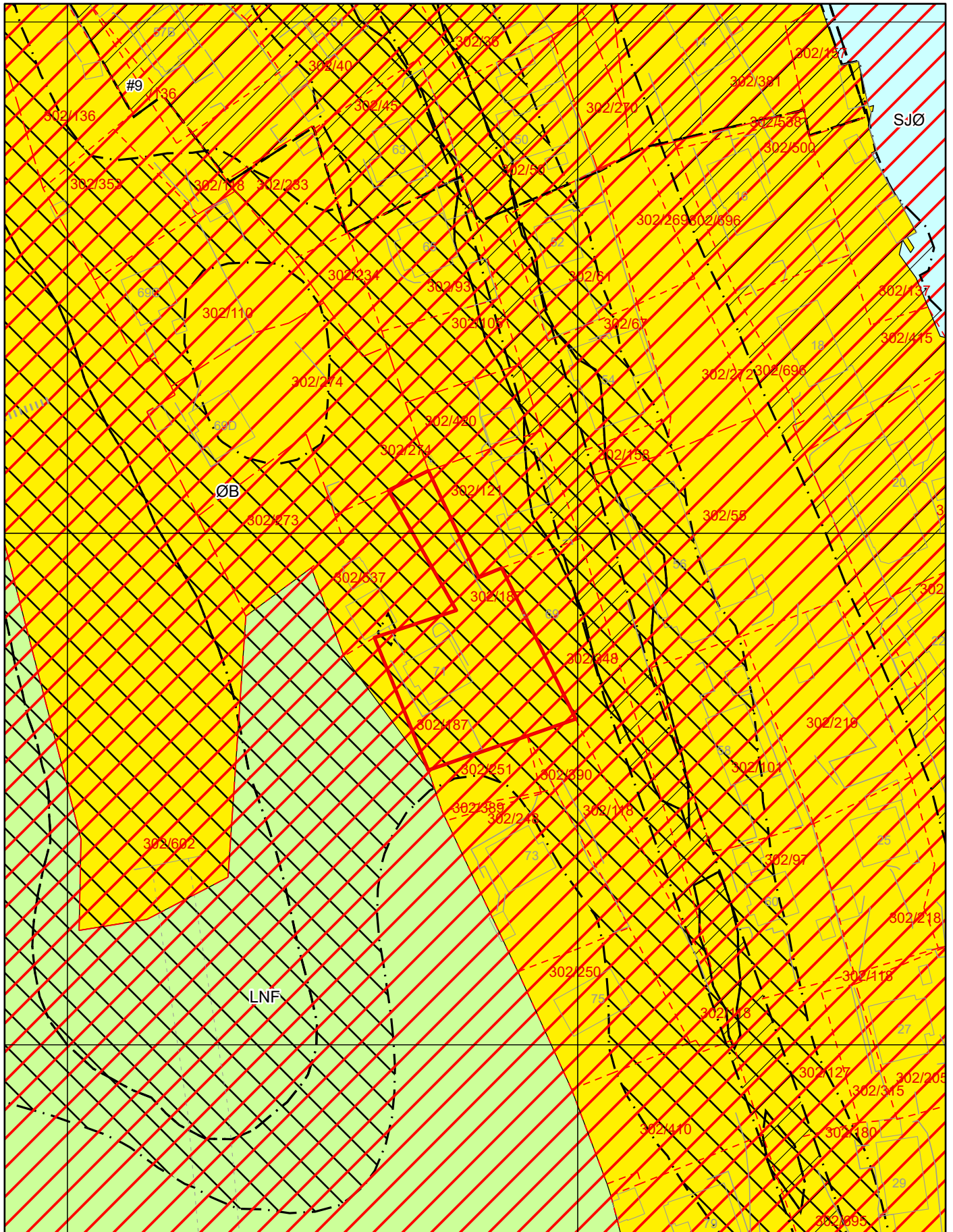
BERGEN
KOMMUNE

N









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




 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Angitthensyn landskap
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød


KPA2018 Arealformål


-  Øvrig byggesone
-  LNF
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag

Tegnforklaring for kommunedelplan


 G/S-veg

 Adkomstveg, fremtidig


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Erverv (N)

 Annet byggeområde (F)

 LNF-område (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)



Basiskart

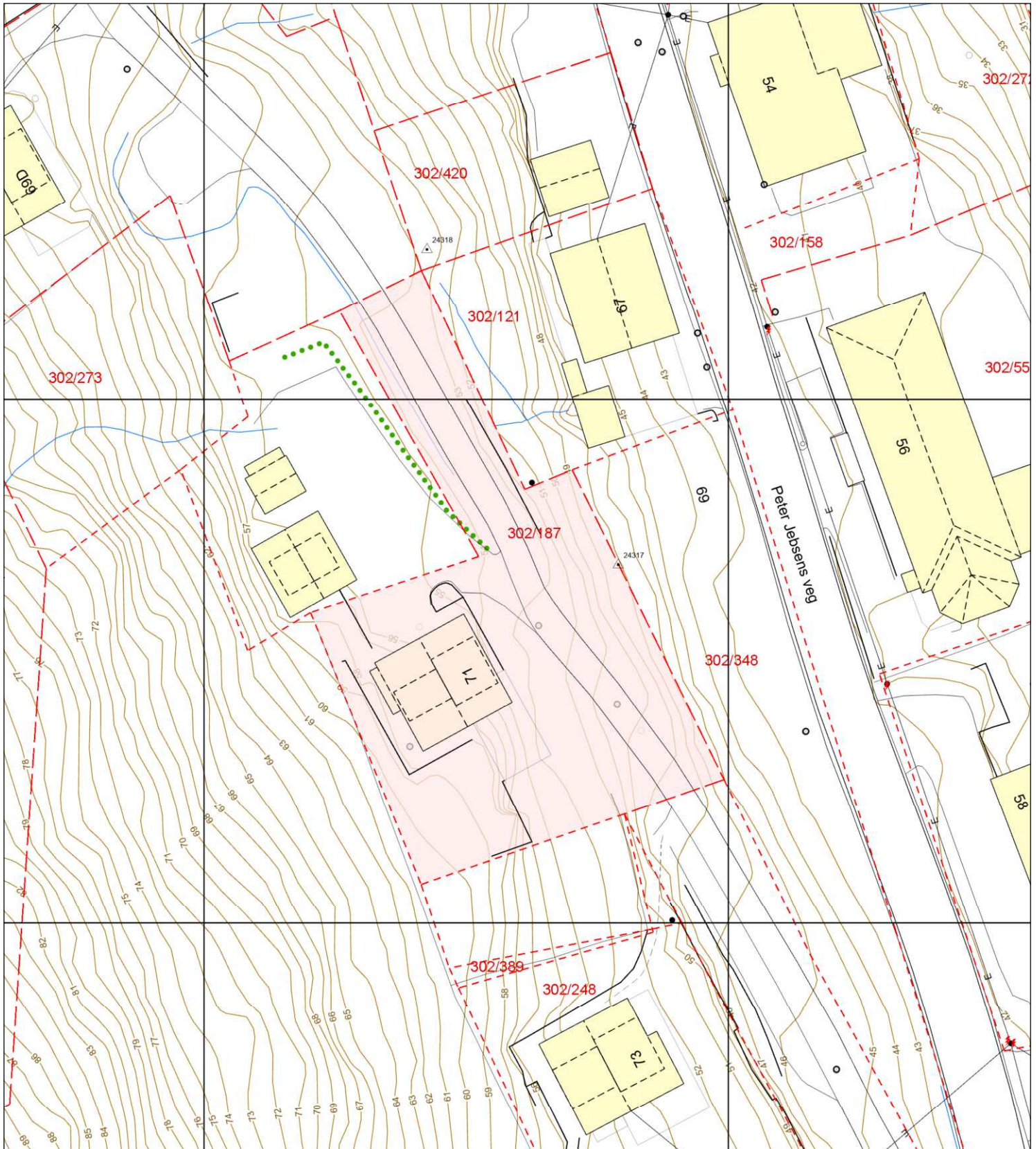
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/187/0/0

Adresse: Peter Jebsens veg 71, 5265 YTRE ARNA



BERGEN
KOMMUNE



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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 | InnmåltTre | Ledning kum | |

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.

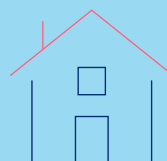
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 salgsprospektet 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. HVITEVARERER** 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-antenner 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: 8-26-00087

Adresse: Peter Jebsens veg 71, 5265 Ytre Arna

Betegnelse: Gnr. 302, Bnr. 187 og Gnr. 302, Bnr. 251 og Gnr. 302, Bnr. 537, 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 21.04.2026

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