

ODINS VEG 12



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	47
Plantegning	66
Tekniske dokumenter	70

VELKOMMEN TIL

Odins veg 12

ASK Eiendomsmegling ved Vilde Hugvik og Siv Bente H. Besseberg har gleden av å presentere Odins veg 12! Her bor man i et særdeles hyggelig nabolag med mange barnefamilier, tett på turmuligheter, fritidsaktiviteter og en sentral beliggenhet med nærhet til både dagligvare og skole- og barnehagetilbud. Boligen ligger fint til i blindvei. Flott opparbeidet tomt.

- Gangavstand Nesttun Senter
- Få min. kjøretur til Lagunen Storsenter

Høydepunkter:
- Meget romslig bolig over tre plan
- Flotte enstavs gulv og vegger malt i moderne farger
- 2 bad
- 3 gode soverom + innnredet kjelleretg.
- Stor stue med store vindusflater og gjennomgående lys
- Stort kjøkken med god plass til langbord
- Ny veranda på nordvest-side, terrasselagt og sikret uteplass



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	6 690 000
Omkostninger	167 795
Totalpris	6 857 795
Bruksareal	176 m²
BRA-i	176 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1960
Tomt	563 m² festet tomt






























BARNEMAT




















































SAMSUNG
HeatPump
ANTISTAIN
TECHNOLOGY





EIENDOMMEN

Innholdsrik og stor familiebolig med herlige uteplasser og gode solforhold | Påkostet uteareal 2022-2025

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 176,0 m²
- BRA-i: 176,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 75,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Tomannsbolig over tre plan med følgende innhold:
Hovedetasje: Entré, stue/kjøkken.
2.Etg: Gang, tre soverom, disponibelt rom og bad.
U.etg: Entré, hall, tv-stue, bad og bod.

I tillegg har boligen en frittliggende bod på 7,6 kvm.

Beskrivelse
I Odins veg 12 bor man i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tilbaketrukket og omgitt av natur. Boligen har flere flotte uteplasser som byr på gode solforhold som kan nytes både morgen og kveld. Fra boligen har man nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter og alt ligger tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager!

Velkommen inn!

Hovedetasje:
Entré (10,4 m²):
Luftig inngangsparti med god plass til å sette bort yttertøy og sko.

Stue og kjøkken (27,8 m² og 26,5 m²):
Boligens samlingspunkt, stuen, er av meget god størrelse og kan enkelt innredes inn i ulike soner. Det er tidsriktig fargevalg på vegger og godt med lysinnslipp som skaper en behagelig atmosfære i boligen. Som varmekilde har man både varmepumpe og peisovn, som begge bidrar til å holde strømkostnadene lave på de kaldeste vintermånedene.

Åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på boligen og gjør det enkelt å være en sosial vert overfor gjester. Kjøkkenet er pent og tidløst innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man kjøleskap og fryseskap. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet.

Fra kjøkkenet har man utgang til stor, nordvendt terrasse, som byr på herlig morgensol. Her kan man nyte rolige morgener med en herlig kopp kaffe.

2.Etasje:
Denne etasjen inneholder gang, tre soverom og bad.
Soverommene måler 9,6 m², 11,1 m² og 13,0 m². Alle rommene gir plass til seng, nattbord og annet passende møblement. De minste rommene kan også fint innredes som barnerom eller lekerom.

Bad med toalett, dusj og servantmøblement med speil.

Underetasje:
Denne etasjen inneholder entré, hall, tv-stue, bad og innvendig bod.

Tv-stue med god plass for kontorløsning eller tv-krok. Her kan man trekke seg tilbake i en ellers hektisk hverdag.

Flott bad innredet med keramiske fliser på gulv og vegger, og måler 11,4 m². Utstyrt med servantmøblement med speil, belysning, vegghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

I tillegg har boligen tilhørende frittstående bod på hele 7,6 m² med god plass for oppbevaring av for eksempel hageutstyr eller sykler.

Alt i alt en flott og innholdsrik bolig, godt egnet for barnefamilien med sine fantastiske uteplasser og sentrale beliggenhet!

Byggemåte
UTVENDIG

Taktekking:
Taksperrer er tekket med teglstein.
- Pipe er utvendig pusset.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast/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.

Dører:
Entrédør u.etg: Teak dørblad.
Entrédør 1.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Nordvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra kjøkken.
Sør-vestvendt terrasse på 33,5 m² med tilkomst utenfra.

Tilstandsrapport
Takstmann: Ben-Terje Myhre
Takstfirma: Bjerk Takst AS
Dato for takst: 06.02.2026

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

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

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

Taksperrer er tekket med teglstein.
- Pipe er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hoveddel av taktekkingen. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Enkelte mønestein har løse spiker. Fare for at steinene kan løsne, og vann trenge inn i takkonstruksjonen. Steinene må festes tilstrekkelig.
- Det er påvist begynnende råteskader i enkelte vindskier. Deler av vindskier med råteskade bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skadene.
- Murpuss på pipe er noe slitt. Fare for vanninntrengning og frostsprenging på vinteren. Puss bør utbedres, og det anbefales å male den.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag (TG 2):
Renner og nedløp i plast/aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon (TG 2):
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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er påvist begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Maling har flasset av bordkledning enkelte steder. Dette vil over tid føre til at kledningen trekker til seg fuktighet og kan føre til fukt- og råteskader. Områder med avflasset maling må males.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):
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. Det er et lite vindu i gavlvegg på loft, men dette er ikke tilstrekkelig. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering må forbedres.
- Det er påvist høy fuktighet og fuktskjolder, samt rim i takkonstruksjonen. Det er ikke kjent hvor fuktigheten kommer fra, og nærmere undersøkelser og tiltak må gjennomføres. Forholdet må sees i sammenheng med ovennevnte avvik.
- Det er registrert noen mindre fuktskjolder i innvendige takplater på et soverom i 2.etg. Dette tyder på at det på et tidspunkt har trukket vann ned i takplatene, og at det kan være en lekkasje i taktekking. Fuktsøk ble foretatt uten å registrere unormale verdier på befaringstidspuntet. Overvåk situasjonen jevnlig. Dersom skjoldene utvikler seg må det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak. Fukt i takkonstruksjon vil over tid kunne føre til sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer (TG 2):
Isolerglass i trekarmer.

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. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Dører (TG 2):
Entrédør u.etg: Teak dørblad. Entrédør 1.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass. Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Tredører har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på entrédør i u.etg. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2):
Nordvendt terrasse på 41,5 m^2 med utgang fra kjøkken. Terrassen er belagt med terrassebord. Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord. Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,99 meter, bør ikke være under 1,0 meter. Sør-vestvendt terrasse på 33,5 m^2 med tilkomst utenfra. Terrassen er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Overflater på rekkverk er værslitt. Slitt overflatebehandling vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å

unngå skader.
- Mye groe på terrassebord, spesielt på østvendt terrasse. Groe på terrasse kan medføre økt fuktbelastning på terrassebordene, noe som kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte og glatt overflate med fare for fall. Terrassen bør rengjøres.
- Enkelte søyler går helt ned til terreng, dette øker faren for fukt kan trekke opp i treverk. Søyler bør heves fra terreng.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig | Overflater (TG 2):
Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel/betong på vegger og malt betong i himling.
- Hall: Parkett på gulv, malt panel/betong på vegger og takplater i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt panel/platekledning/tegl på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel/platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater/malt panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- En mindre vannskade i parkett i hall u.etg. Eier opplyser at det tidligere har stått en fryseboks der som lakk. Fuktsøk ble foretatt uten å påvise unormale forhold. - Enkelte tydelige riper i parkett.
- Noen sprukne/løse gulvfliser i entré u.etg.
Avvikene er av kosmetisk karakter. For å lukke avvikene må det foretas lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom under terreng (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser. Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 24,1 % ved 18,6 °C. Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent). For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom - u.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: - Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), 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.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

U.etg - bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):
Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, badekar og 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 benkeplate på benkeskap. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.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:
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), 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.
- Svertesopp er registrert i fuger ved dusj. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Årsak til svertesopp bør undersøkes og utbedres. - Silikonfuge i overgang gulv/vegg har stedvis løsnet. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet bør undersøkes nærmere. Dersom det er stor bevegelse mellom vegg og gulv kan dette føre til brudd i tettesjikt, og fare for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Fuktsøk ble foretatt uten å påvise unormale verdier.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.Etg - Bad | Ventilasjon (TG 2):
Elektrisk avtrekksvifte i himling.

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 | Overflater og innredning (TG 2):
Areal: 26,5 m². Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter. Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.
- Fryseskap. 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:
- Kjøkkeninnredningen har stedvis stor slitasjegrad. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer/utskiftning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er ikke konstatert hvor avløp fra fordelerskap ender. Dersom det ikke leder til sluk vil det ved lekkasje fra rør-i-rør system eller fordelerskap kunne føre til spredning av vann til tilstøtende rom og konstruksjoner, med risiko for fuktskader på bygningsdeler. Forholdet må undersøkes nærmere. Om mulig, fremskaff dokumentasjon. Dersom avløpet ikke ledes til sluk må forholdet utbedres, eventuelt monteres vannføler med magnetventil som kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Avløpsrør (TG 2):
Avløpsrør av plast og støpejern.

Mrk: Kun synlige avløpsrør er besiktiget. Se også merknad under Bad u.etg. vedr. avløpskvern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern. 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.

Varmesentral (TG 2):
Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen 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 (TG 2):
Varmtvannsbereder på bad u.etg. Volum: 300 liter.

Produsert: 2010.

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tomteforhold | Fuktsikring og drenering (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):
Grunnmur/fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert en horisontal sprekk i mur innvendig i entré u.etg. Årsak er ikke kjent. Dette vurderes ikke å ha å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløps-ledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr. 6613173

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Installasjon av elbil-lader m/ ny kurs fra sikringsskap (2021). Arbeid utført av Elektro Partner AS. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja.
Beskrivelse: Ladeboks på egen kurs montert på gjerde ved inngangsport.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Murarbeid i hage Oppføring av sykkelbod Utvidelse av eksisterende veranda Alt er utført privat.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Yttergang i 1. etasje totalrenovert og tilbygget med 1,5m2. Arbeid utført ZAC Bygg AS.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Ja.
Beskrivelse: Kjelleren er bygget ut i 2009-2011 av forrige eier. Alle relevante rom er bruksendret og godkjent for varig opphold.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja.
Beskrivelse: Se over. Arbeidet ligger 10 år før vi kjøpte boligen, og jeg har ingen relevant dokumentasjon.

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.

- Opplyst gulvvarme på begge bad, gang 1.etg, gang + kjellerstue og yttergang kjeller.
- Varmepumpe i stue.
- Jøtul peisovn

Tomten
563,00 m² festet tomt.

Parkering
Parkering i gate.
Selger har fastmontert privat lader, og i følge selger er denne p-plassen alltid ledig.

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

Følgende gjenstander medfølger ikke handelen:
- Lampe over spisebord
- Komfyr på kjøkken
- Hyller utenfor kjelleren (på vegg mot skog)
- "Skoskap" soverom 1

Lekestativ kan følge med, men kun etter nærmere avtale med selger.

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

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

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

Området

Beliggenhet
I Odins veg 12 bor man i et hyggelig nabolag, perfekt egnet for barnefamilien. Her bor man i et etablert område, med en tilbaketrukket beliggenhet, men samtidig med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter. Her ligger alt tilrettelagt for en enkel hverdag og flotte fridager!

Ukeshandelen tar man på Rema 1000 Skjold eller Kiwi Nesttun sentrum som begge ligger under en ti minutters spasertur fra boligen. Skulle man ha behov for et utvidet servicetilbud ligger Lagunen kun en kort kjøretur unna boligen. Lagunen Storsenter er et av Norges største kjøpesentre og byr på over 200 virksomheter - her finner man alt fra kles- og interiørbutikker, lekebutikker, dagligvare, spisesteder og mye mer! Her finnes virkelig noe for enhver, både store og små.

For barnefamilien ligger Idavollen barnehage kun en seks minutters gange fra boligen. Eventus Eventyrdalen og Kidsa Øvsttun barnehage ligger også nært boligen. Har man barn i skolealder ligger Midtun, Skjold og Steinerskolen innen gangavstand fra boligen. For videregående elever ligger Slåtthaug og Stend i nærhet fra boligen.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med Nesttun sentrum kun en syv minutters spasertur fra boligen. Her tilbys det flere ulike linjer med hyppige avganger. Fra Nesttun terminal har man bybanen som enkelt frakter deg til Bergen sentrum eller Bergen Flesland. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

For den naturglade finner man flere flotte turmuligheter i nær avstand fra boligen, som for eksempel Smøråsfjellet eller Myrdalsvatnet. Nesttun idrettsplass og Midtun skole tilbyr ulike

ballspill og fritidsaktiviteter for de minste. Foretrekker man innendørs trening ligger EVO Nesttun og Yogahuset Fana i gangavstand fra boligen.

Se vedlagt nabolagsprofil for å se hva mer nabolaget byr på!

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

Økonomi

Andre løpende kostnader
Fast løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 25 199 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 foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 439 336,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 757 345,00,- 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 167 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 876 512,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

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

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve boligen 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 imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert: 21.01.1981.
Arbeidets art: Påbygg.
Bygningens art: Bislag.

Det foreligger ferdigattest datert: 09.07.2012.
Tiltakets art: Bruksendring bolig.
Tiltakshaver: Geir Terje Eigestad.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 23.12.1963, viser at innredet tv-.stue/kontor i kjeller ble byggemeldt som boder og hobbyrom. I tillegg er deler av gang i kjeller inntegnet som to boder.

I 2 etasje er soverom nr. 4 ikke å finne på originale tegninger.

Både soverom nr. 4 og bad i underetasjen viser at ytterveggen er trukket ut slik at fasaden er endret.

Alle overnevnte forhold er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i byfortettingssone og grønnstruktur og er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 15825000
Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 124 MFL., BRAKEHAUGEN
Ikrafttrådt: 23.08.1999
Saksnr: 199616606
Dekningsgrad: 24,8%

PlanID: 5110000
Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476, NESTTUN
Ikrafttrådt: 21.02.1980
Saksnr: -
Dekningsgrad: 4,2%

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

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15700000
Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST
Ikrafttrådt: 15.01.2001
Dekningssgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
42/508 300546412 - Garasjeuthus anneks til bolig
Igangsettingstillatelse 13.04.2016 201426332
42/589 300459406 - Garasjeuthus anneks til bolig
Igangsettingstillatelse 24.09.2014 201426350

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

Rettigheter og heftelser

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 306863, tgl. 02.12.1959 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Dnr. 306863, tgl. 02.12.1959 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

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.

Festet tomt

Festekontrakt inngått: 01.10.1959.
Bortfester: Ole Pål Martin Nesttun
Festeavgift per år: 15 472,-

Festeavgiften skal reguleres neste gang med virkning fra 2035. Festeavgiften vil iht. gjeldende regelverk bli regulert på bakgrunn av endringer i konsumprisindeksen fra forrige reguleringstidspunkt i 2025 ved neste regulering i 2035. Krav om regulering sendes høsten 2034.

Festeavgiften for 2027 faktureres forskuddsvis i desember 2026 til ny fester, med forfall 31.12.2026.

Mulighet for innløsing av festetomt.

I samsvar med tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 § 15, 1. ledd, kan festeavgiften reguleres hvert 10. ar iht. endringer i pengeverdien (konsumprisindeksen) fra forrige reguleringstidspunkt.

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
Odins veg 12
42/513/0/0 i Bergen

Type bolig: Tomannsbolig

Selger
Simen Skaret Karlsen og Maren Kjos Karlsen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00017
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.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det

tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale mellom partene.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.askeiendomsmegling.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 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 59 900 inkl. mva)

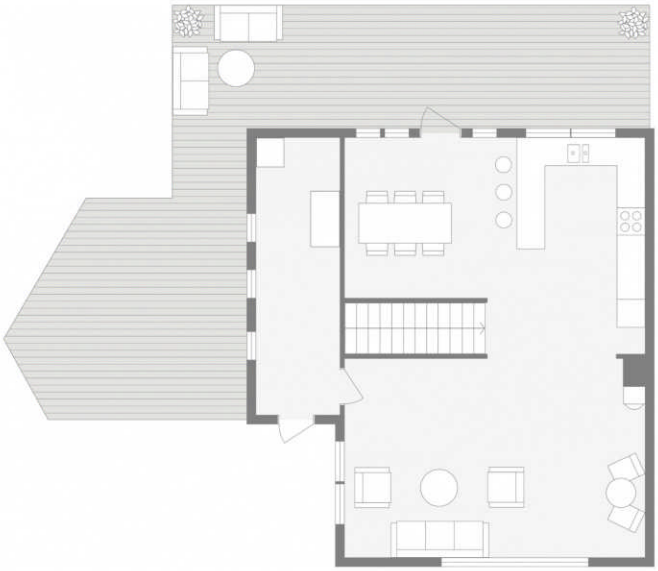
Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 0,00

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 01.04.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TE FOTO

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Odins veg 12 - Nabolaget Nesttun - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Nesttun sentrum Linje 16E, 29, 70, 71, 73, 76, 610, 740	7 min 0.5 km
Nesttun terminal Buss, trikk	7 min 0.6 km
Nesttun terminal Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11 km

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	11 min 1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	18 min 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

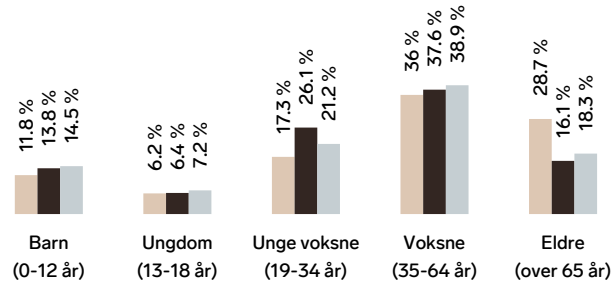
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesttun	1 920	926
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1.1 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Nesttun Sentrum	10 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Bybane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

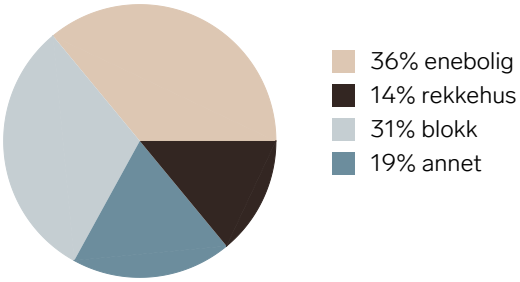
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Nesttun idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Midtun skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
EVO Nesttun	9 min
Yogahuset Fana	10 min

Boligmasse



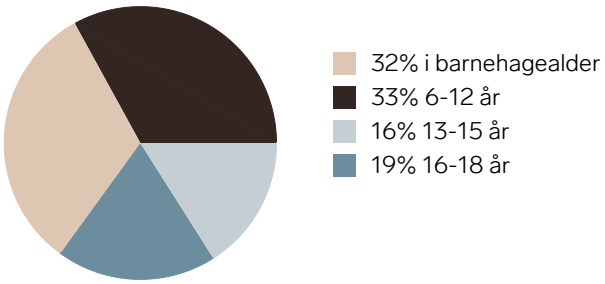
«Det er trygt og rolig med alle aldersgruppe representert. Lite støy og biltrafikk. Et godt nabolag med evne til samarbeid.»

Sitat fra en lokalkjent

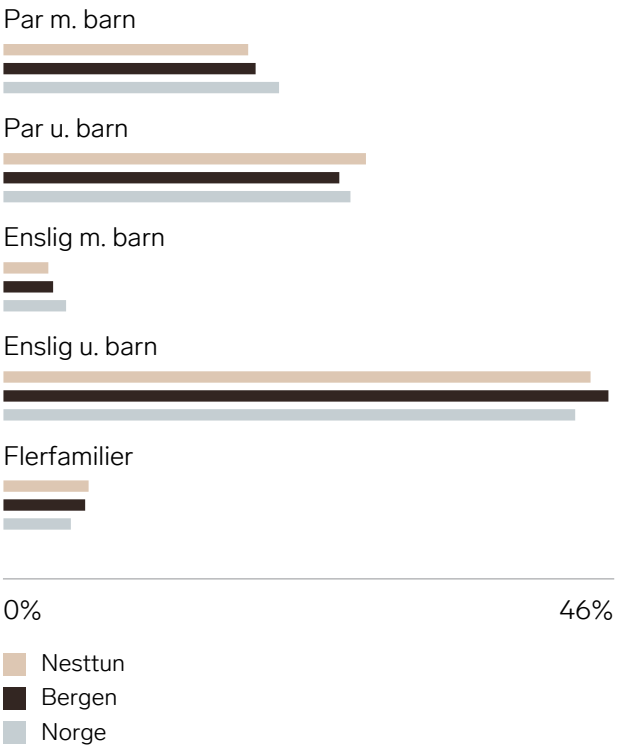
Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	10 min
Apotek 1 Nesttun	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



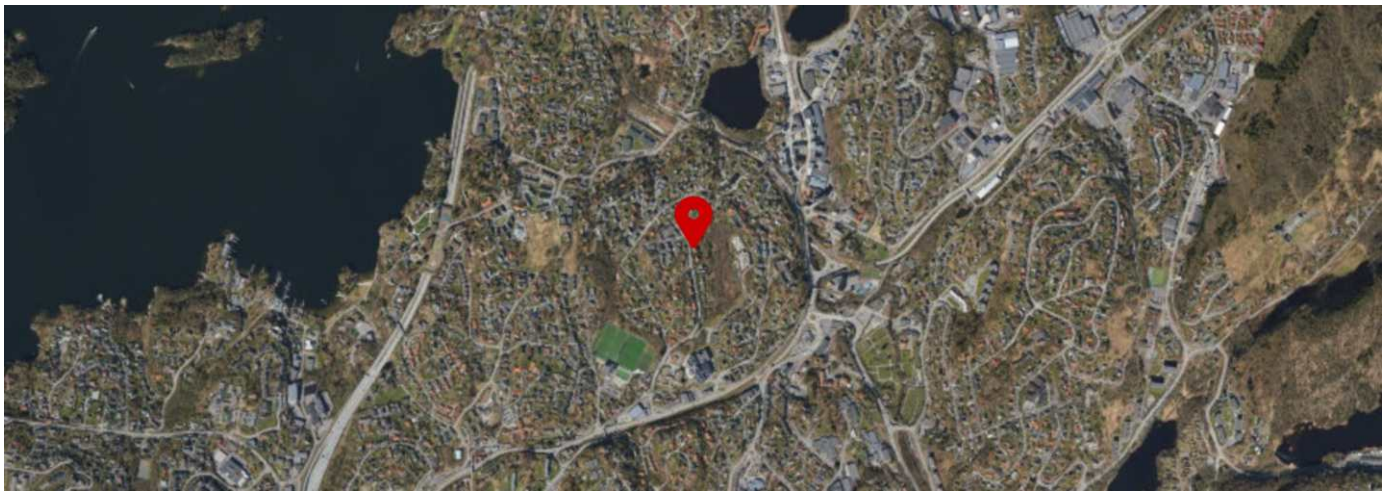
Familiesammensetning

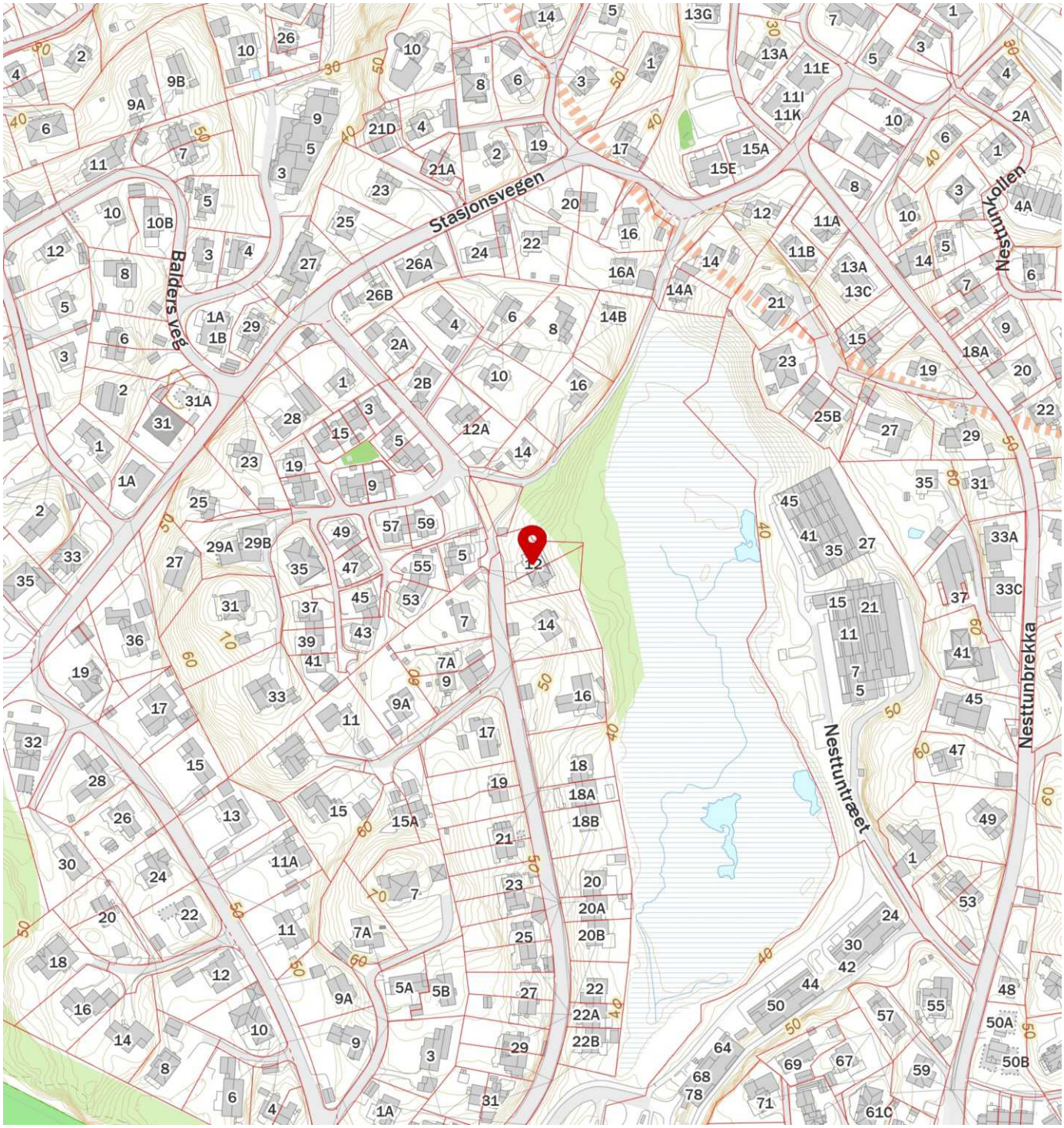


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Odins veg 12, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 42, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2318 **Referansenummer:** HY9480

Foretak: Bjerk Takst AS **Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Medlem av NITO

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

Bjerk Takst AS

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

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk 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 tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre
Uavhengig Takstingeniør
benterje@hotmail.com
995 35 544

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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:
Del av tomannsbolig over tre plan.
Nordvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra kjøkken.
Sør-vestvendt terrasse på 33,5 m² med tilkomst utenfra.
Frittliggende bod på 7,6 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1960 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med teglstein.
- Pipe er utvendig pusset.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast/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.

Dører:
Entrédør u.etg: Teak dørblad.
Entrédør 1.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Nordvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra kjøkken.
Sør-vestvendt terrasse på 33,5 m² med tilkomst utenfra.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel/betong på vegger og malt betong i himling.
- Hall: Parkett på gulv, malt panel/betong på vegger og takplater i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt panel/platekledning/tegl på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel/platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater/malt panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.

Innvendige trapper:
Malte tretrapper.

Innvendige dører:
Hvite profilerte/slette dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad u.etg:
Areal: 11,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, badekar og og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Areal: 26,5 m².
Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Ett overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad u.etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Varmepumpe i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 300 liter. Produsert: 2010.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i hall u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 2 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på begge bad, gang 1.etg, gang + kjellerstue og yttergang kjeller.
- Varmepumpe i stue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

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

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

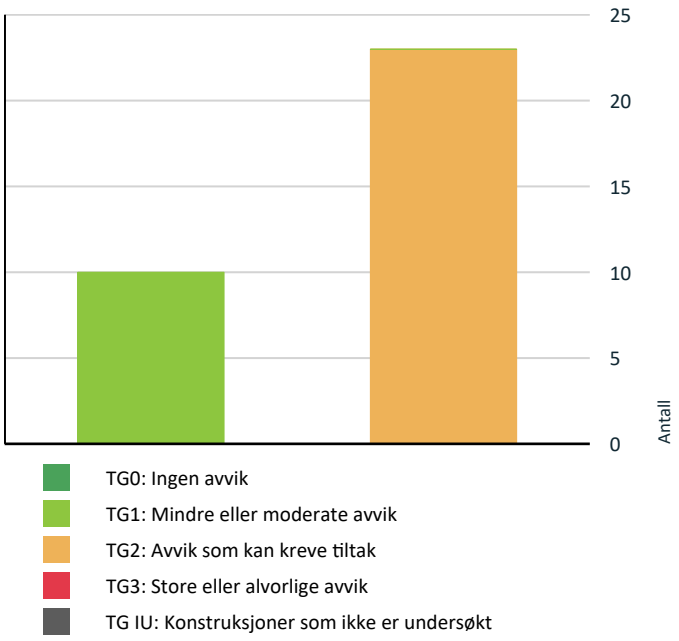
Tomannsbolig

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken. > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad. > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Modernisering utvendig drenering:	2023-2025: Diverse drenings arbeid på tomt for å avlede overvann rundt/utenom hage og bygningsmasse.
Modernisering utvendig fasade:	Helt nye fasade i yttergang i forbindelse med tilbygg. Resten av fasaden malt før 2020.
Modernisering dører:	Ny ytterdør 2021.
Modernisering bad/våtrom:	Oppussing av bad 2. etasje i 2009. Oppussing av bad/vaskerom i kjeller i 2011.
Modernisering kjøkken:	Nytt kjøkken i 2009.
Modernisering innvendige overflater:	Stue malt 2020. Trapperom og trapper malt 2025 Soverom 2 og 3 malt 2026. Overflater kjøkken, soverom 1 og 4, alt i kjeller oppgradert/malt omkring 2009.
Modernisering VVB:	Varmtvannsbereder byttet i 2010.
Diverse moderniseringer:	2020: Oppført sykkelbod ved gangvei. 2021: Renovert og tilbygget yttergang. 2022-25 Diverse oppgraderinger i hage: ● Ny yttertrapp i tre. ● Ny støttemur, nytt gjerde og ny bossplass mot veien (inkludert dreneringsarbeid som leder overvann fra Brakehaugen utenom hagen. ● Utvidelse av eksisterende terrasse på nordside. ● Lagt terrasse på grusplass på vestside. ● Nytt gjerde på østside mot myr. ● Nytt murt steindekke utenfor kjeller. ● Ny trapp og støttemur mellom "etasjene" i hagen. ● Ny steintrapp og sti for adkomst mellom hage og fellestomt på Brakehaugen.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med teglstein.
- Pipe er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

- Enkelte mønestein har løse spiker. Fare for at steinene kan løsne, og vann trenge inn i takkonstruksjonen. Steinene må festes tilstrekkelig.

- Det er påvist begynnende råteskader i enkelte vindskier. Deler av vindskier med råteskade bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skadene.

- Murpuss på pipe er noe slitt. Fare for vanninntrengning og frostsprenging på vinteren. Puss bør utbedres, og det anbefales å male den.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Maling har flasset av bordkledning enkelte steder. Dette vil over tid føre til at kledningen trekker til seg fuktighet og kan føre til fukt- og råteskader. Områder med avflasset maling må males.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

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. Det er et lite vindu i gavlvegg på loft, men dette er ikke tilstrekkelig. Uten tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst. Lufting/ventilering må forbedres.

- Det er påvist høy fuktighet og fuktskjolder, samt rim i takkonstruksjonen. Det er ikke kjent hvor fuktigheten kommer fra, og nærmere undersøkelser og tiltak må gjennomføres. Forholdet må sees i sammenheng med ovennevnte avvik.

- Det er registrert noen mindre fuktskjolder i innvendige takplater på et soverom i 2.etg. Dette tyder på at det på et tidspunkt har trukket vann ned i takplatene, og at det kan være en lekkasje i taktekking. Fuktsøk ble foretatt uten å registrere unormale verdier på befaringstidspuntet. Overvåk situasjonen jevnlig. Dersom skjoldene utvikler seg må det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak. Fukt i takkonstruksjon vil over tid kunne føre til sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktskjolder og rim, samt mangledne lufting ved takfot.

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i undertak.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

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. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Entrédør u.etg: Teak dørblad.
Entrédør 1.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tredører har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på entrédør i u.etg. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra kjøkken.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,99 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Sør-vestvendt terrasse på 33,5 m² med tilkomst utenfra.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflater på rekkverk er værslitt. Slitt overflatebehandling vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å unngå skader.

- Mye groe på terrassebord, spesielt på østvendt terrasse. Groe på terrasse kan medføre økt fuktbelastning på terrassebordene, noe som kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte og glatt overflate med fare for fall. Terrassen bør rengjøres.

- Enkelte søyler går helt ned til terreng, dette øker faren for fukt kan trekke opp i treverk. Søyler bør heves fra terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel/betong på vegger og malt betong i himling.
- Hall: Parkett på gulv, malt panel/betong på vegger og takplater i himling.
- TV-stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt panel/platekledning/tegl på vegger og takplater i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt panel/platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater/malt panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- En mindre vannskade i parkett i hall u.etg. Eier opplyser at det tidligere har stått en fryseboks der som lakk. Fuktsøk ble foretatt uten å påvise unormale forhold.

- Enkelte tydelige riper i parkett.

- Noen sprukne/løse gulvfliser i entré u.etg.

Avvikene er av kosmetisk karakter. For å lukke avvikene må det foretas lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 24,1 % ved 18,6 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

TG 1 Innvendige trapper

Malte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte/slette dørblader.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Areal: 11,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, badekar og og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Mrk:
Det er ikke avløp dimensjonert for toalett (110 mm) på badet.
Det er derfor installert avløpskvern med overgang til mindre dimensjon.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), 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

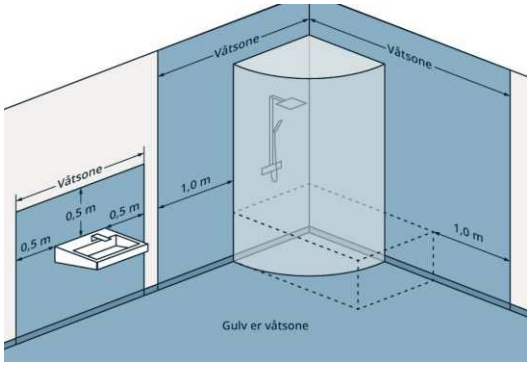
Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



Bildet viser vindu i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

U.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser sluk

U.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, badekar og 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 benkeplate på benkeskap. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

U.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

U.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt i luke bak servant.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 43,6 % ved 18,6 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot yttervegg og naboenhet.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), 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.

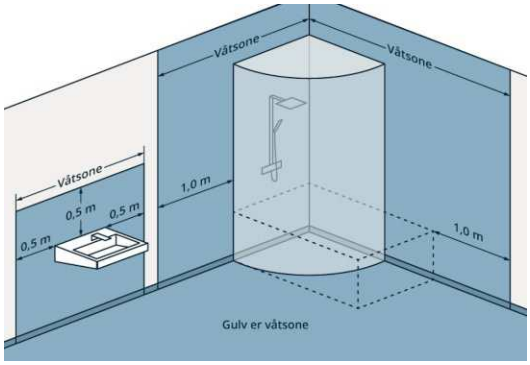
- Svertesopp er registrert i fuger ved dusj. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Årsak til svertesopp bør undersøkes og utbedres.

- Silikonfuge i overgang gulv/vegg har stedvis løsnet. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet bør undersøkes nærmere. Dersom det er stor bevegelse mellom vegg og gulv kan dette føre til brudd i tettesjikt, og fare for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Fuktsøk ble foretatt uten å påvise unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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


Bilde viser dør i våtsone.



Bilde illustrerer våtsoner.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser sluk.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETG. > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling.

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.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 29,2 % ved 19,9 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN.

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 26,5 m².
Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Ett overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

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:

- Kjøkkeninnredningen har stedvis stor slitasjegrad. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer/utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

1.ETG. > KJØKKEN.

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke konstatert hvor avløp fra fordelerskap ender. Dersom det ikke leder til sluk vil det ved lekkasje fra rør-i-rør system eller fordelerskap kunne føre til spredning av vann til tilstøtende rom og konstruksjoner, med risiko for fuktskader på bygningsdeler. Forholdet må undersøkes nærmere. Om mulig, fremskaff dokumentasjon. Dersom avløpet ikke ledes til sluk må forholdet utbedres, eventuelt monteres vannføler med magnetventil som kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.
Se også merknad under Bad u.etg. vedr. avløpskvern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern. 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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen 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

Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 300 liter. Produsert: 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i hall u.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 2 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad, gang 1.etg, bad + gang + kjellerstue og yttergang kjeller.
- Varmepumpe i stue.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

2021:
Montert varmekabler og lys/brytere i entré.
Montert elbillader.
Samsvarserklæringer er fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert en horisontal sprekk i mur innvendig i entré u.etg. Årsak er ikke kjent. Dette vurderes ikke å ha å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Deler av terrasse mangler også rekkverk hvor høyde til terreng er over 0,5 m. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves, samt etableres der det mangler for å lukke avviket.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndlist(er) monteres for å lukke avviket.

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

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

- Det er registrert ventilasjonskanaler av eternitt i boligen. Eternitt kan inneholde asbest, som er helseskadelig ved innånding. Så lenge kanalen er hel, uskadet og ikke flyttes på, utgjør den ingen helsefare i dagliglivet. Hvis du skal rive, sage, bore eller fjerne kanalene, frigjøres asbeststøv, noe som kan være svært helseskadelig. Søk profesjonell hjelp i slike tilfeller. Det er også strenge regler for avfallshåndtering av asbestholdige produkter.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan falle ukontrollert fra taket. Dette kan føre til personskade og skade på bygning, installasjoner eller omkringliggende arealer. Snøfangere bør monteres.

Konsekvens/tiltak

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 7,6 m².
Gulv av terrassebord på bjelkelag direkte mot grunn.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med takbelegg..

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

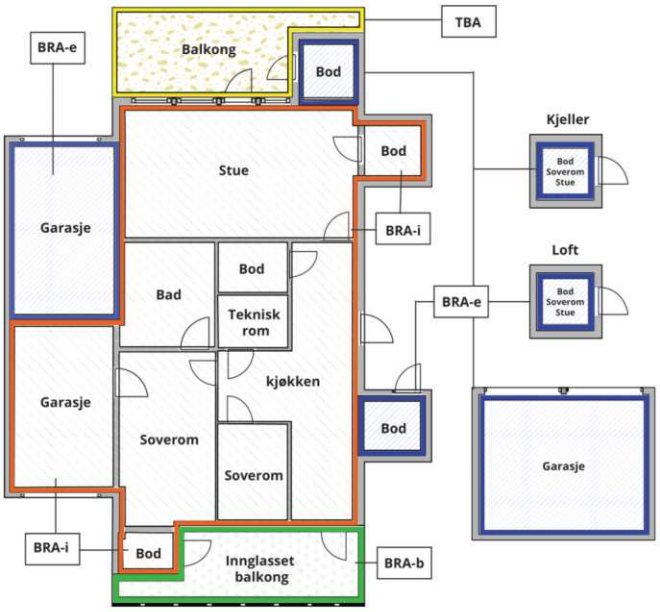
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.etg.	58			58			58
1.etg.	66			66	75		66
2.etg.	52			52		3	55
SUM	**176**				**75**	**3**	**179**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Entré: 5,0 m²
- Hall: 17,3 m²
- TV-stue: 19,0 m²
- Bad: 11,4 m²
- Bod: 2,9 m²

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

Arealer 1.etg:
- Entré/trapperom: 10,4 m²
- Stue: 27,8 m²
- Kjøkken: 26,5 m²

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 5,1 m²
- Sov 1: 11,1 m²
- Sov 2: 13,0 m²
- Sov 3: 9,6 m²
- Sov 4: 7,0 m²
- Bad: 2,8 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Frittliggende bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 7,6 m².

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Maren K. Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	513		0	563.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Odins veg 12

Hjemmelshaver

Karlsen Maren Kjos, Nesttun Ole Pål Martin, Karlsen Simen Skaret

Kommentar

Festekontrakt er ikke gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Fra boligen er det utsikt over nærområdet, med bebyggelse bestående av blokker, tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til buss og Bybanen, som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og Flesland, samt et bredt tilbud av service- og fasiliteter. Dagligvarebutikk med søndagsåpent ligger i gangavstand. Nesttun sentrum ligger ca. 900 meter unna, med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Nesttun idrettspark ligger ca. 500 meter fra boligen og byr på gode aktivitetsmuligheter. Flere barnehager finnes innen kort gangavstand, og nærmeste skole er Midttun skole, som ligger ca. 500 meter unna. Området har også flotte turmuligheter, blant annet langs Osbanetraseen mot Nesttun og Trollhaugen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15700000).
Planid: 15700000.
Saksnr: 200002919.
Planens navn: FANA. KDP NY-PARADIS. HOP. NESTTUN. NESTTUN VEST.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 15.01.2001.

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan (15825000).
Planid: 15825000.
Saksnr: 1996/16606.
Planens navn: FANA. GNR 42 BNR 124 MFL., BRAKEHAUGEN.
Type plan: Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985).
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan).
Vedtak i kraft: 23.08.1999

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5110000).
Planid: 5110000.
Planens navn: FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476, NESTTUN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan).
Vedtak i kraft: 21.02.1980.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan
Annen informasjon:
Grunnkrets: Nesttun
Valgkrets: Nesttun valgkrets.
Kirkesogn: Birkeland.

Om tomten

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

Parkering

Parkering i gate ved egen el-billader langs gjerdet.

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:

1959/306863-3/106 02.12.1959
BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-26-00017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maren Kjos Karlsen	Simen Skaret Karlsen

Gateadresse
Odins veg 12

Poststed	Postnr
NESTTUN	5221

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6613173

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

Document reference: 8-26-00017

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, fuktinnsig, 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

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, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av elbil-lader m/ ny kurs fra sikringsskap (2021)

Arbeid utført av: Elektro Partner 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på egen kurs montert på gjerde ved inngangsport

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murarbeid i hage Oppføring av sykkelbod Utvidelse av eksisterende veranda Alt er utført privat

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, kun av faglært

Beskrivelse: Yttergang i 1. etasje totalrenovert og tilbygget med 1,5m2

Arbeid utført av: ZAC Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00017

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bygget ut i 2009-2011 av forrige eier. Alle relevante rom er bruksendret og godkjent for varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over. Arbeidet ligger 10 år før vi kjøpte boligen, og jeg har ingen relevant dokumentasjon

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

Document reference: 8-26-00017

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 8-26-00017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Kjos Karlsen	f7499cf4b98ff68f3c86ff3 9048cc1d51de62820	19.01.2026 11:55:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Karlsen	385ea3f5fdc8e5623ee1a3 dc142d8e9fc04b0236	19.01.2026 10:57:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00017

→ 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.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Adresse	
Odins veg 12, 5221 NESTTUN	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246959**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139486803**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **513**
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 **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
240,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
229,87 kWh/m²	**42 417 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/513/0/0
Utlistet 05. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259417723	Grunneiendom	0	Ja	563,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15825000	33	FANA. GNR 42 BNR 124 MFL., BRAKEHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.08.1999	199616606	24,8 %
5110000	30	FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476, NESTTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.1980		4,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15825000	110 - Boliger	24,3 %
15825000	310 - Kjørevei	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	92,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	82,6 %
15700000	1 - Nåværende	170 - Friområder	17,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/508	300546412	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.04.2016	201426332
42/589	300459406	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.09.2014	201426350

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

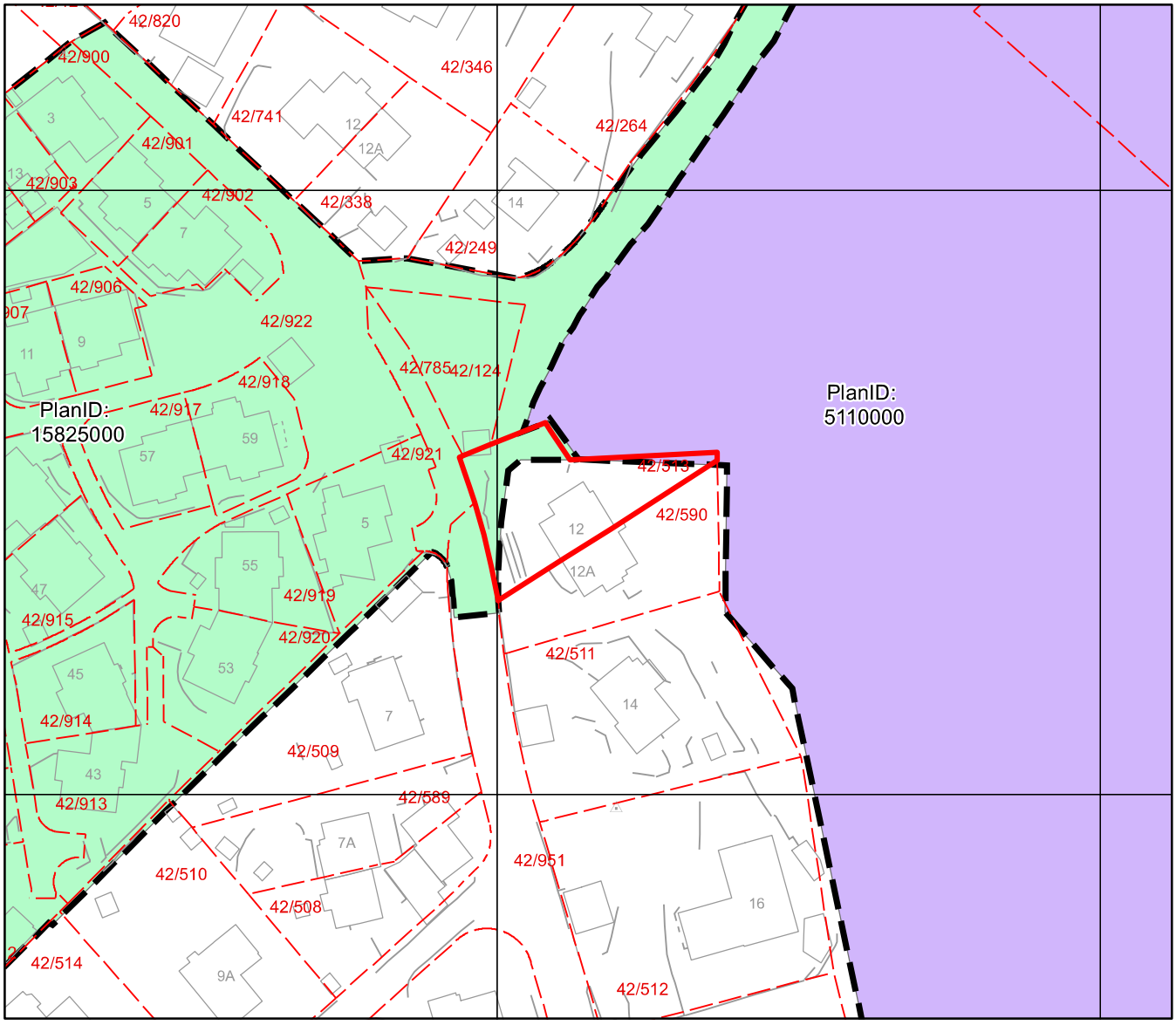
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/513/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Odins veg 12

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15825000, 5110000

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

Eiendomsmarkering



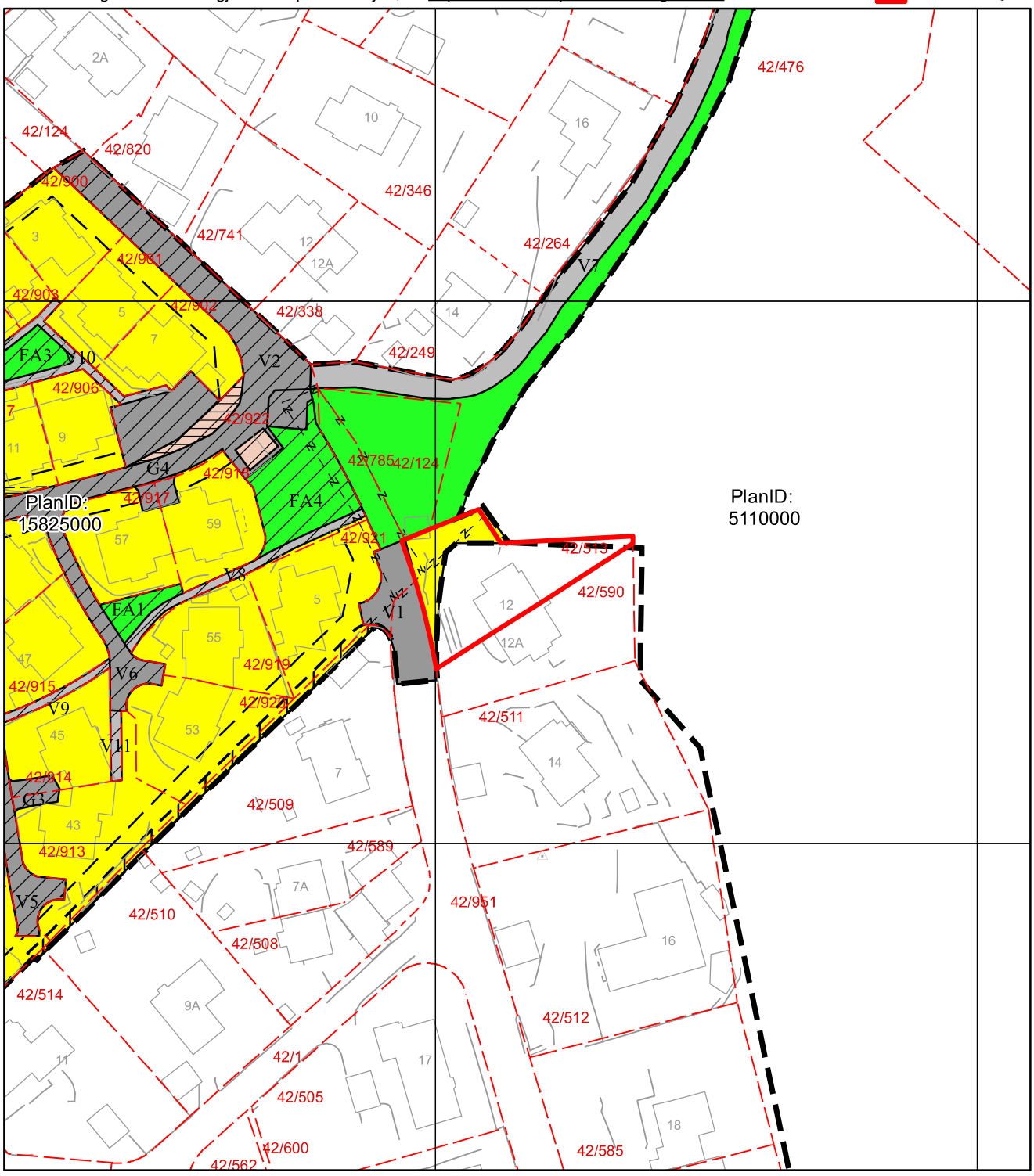
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/513/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Odins veg 12

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

662 - Bevaring av anlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

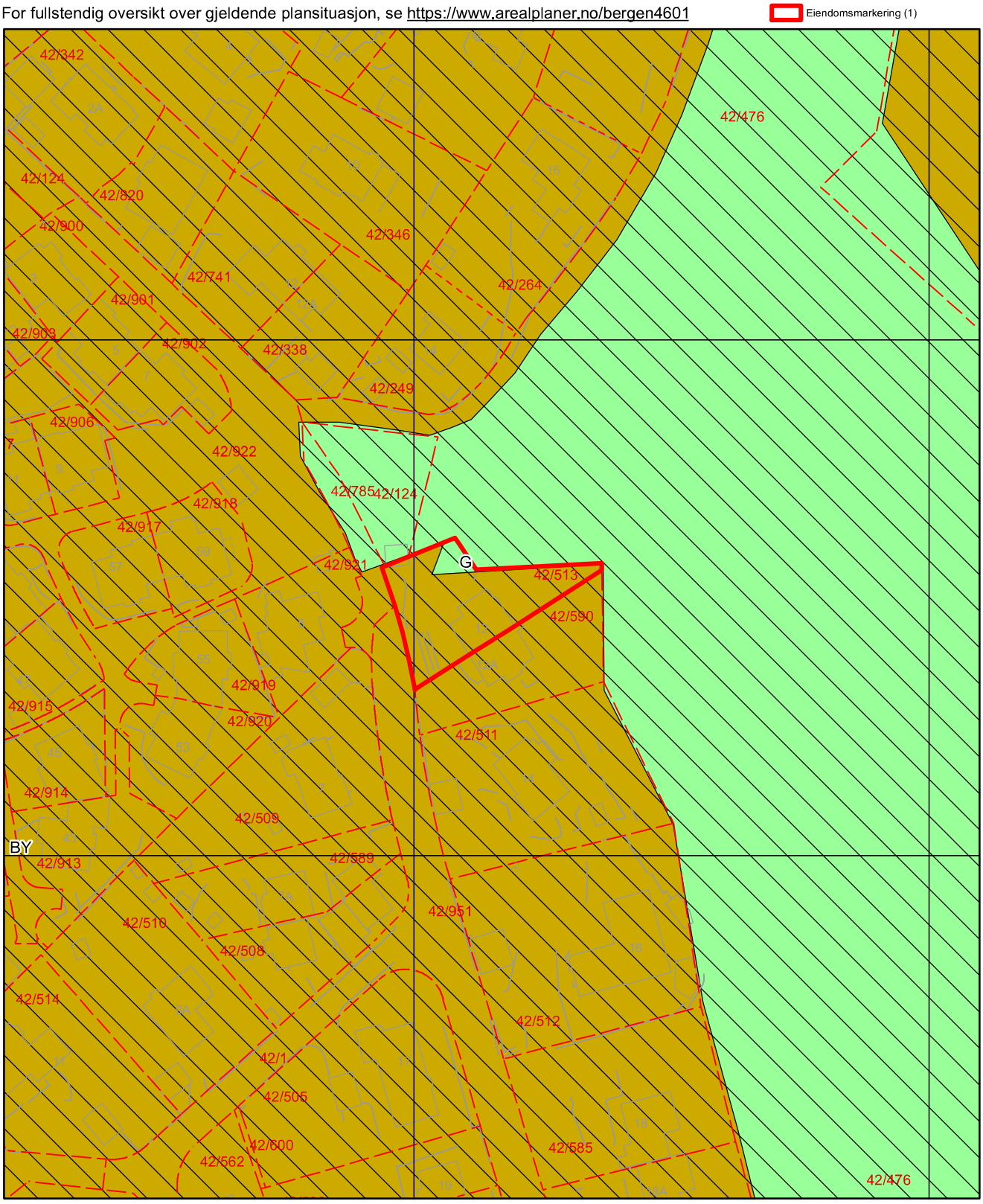
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

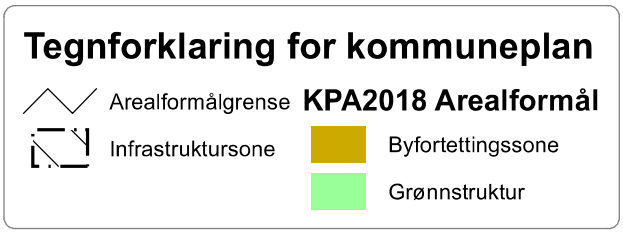
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/513/0/0
Adresse: Odins veg 12

BERGEN KOMMUNE

N

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




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Infrastruktursone
Byfortettingssone
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

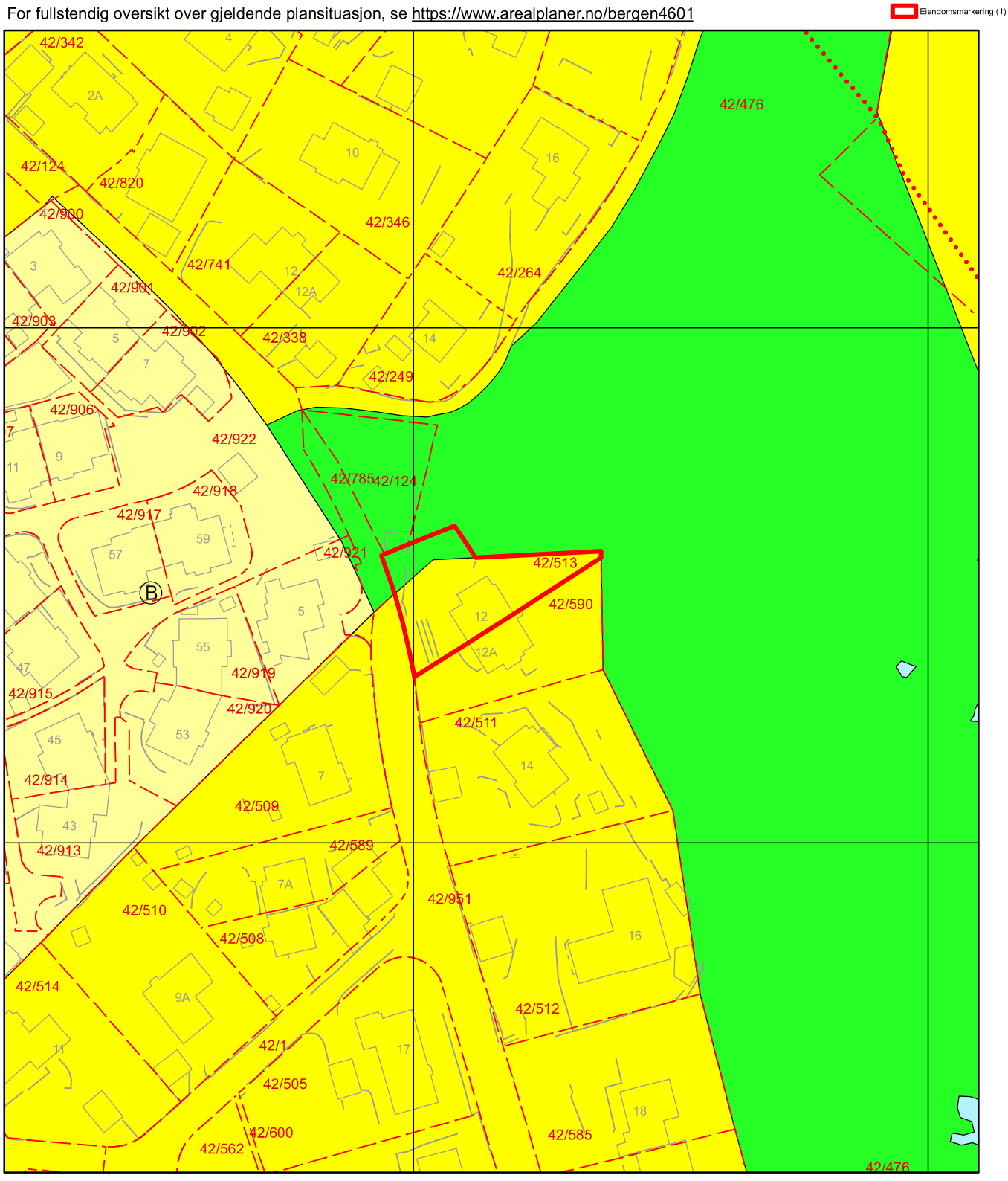
Kommunedelplan

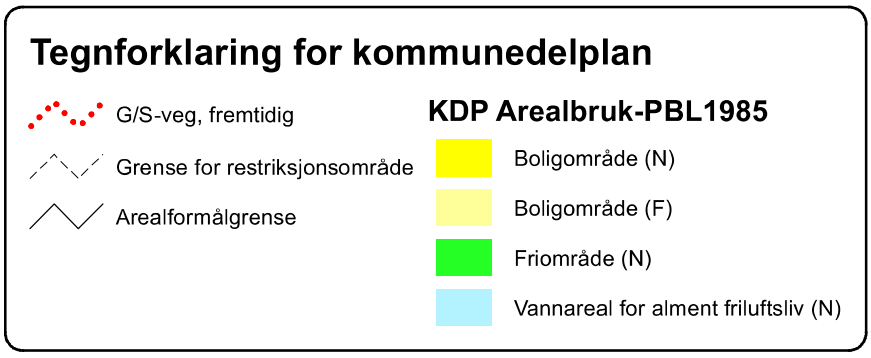
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/513/0/0
Adresse: Odins veg 12

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
G/S-veg, fremtidig
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Friområde (N)
Vannareal for alment friluftsliv (N)

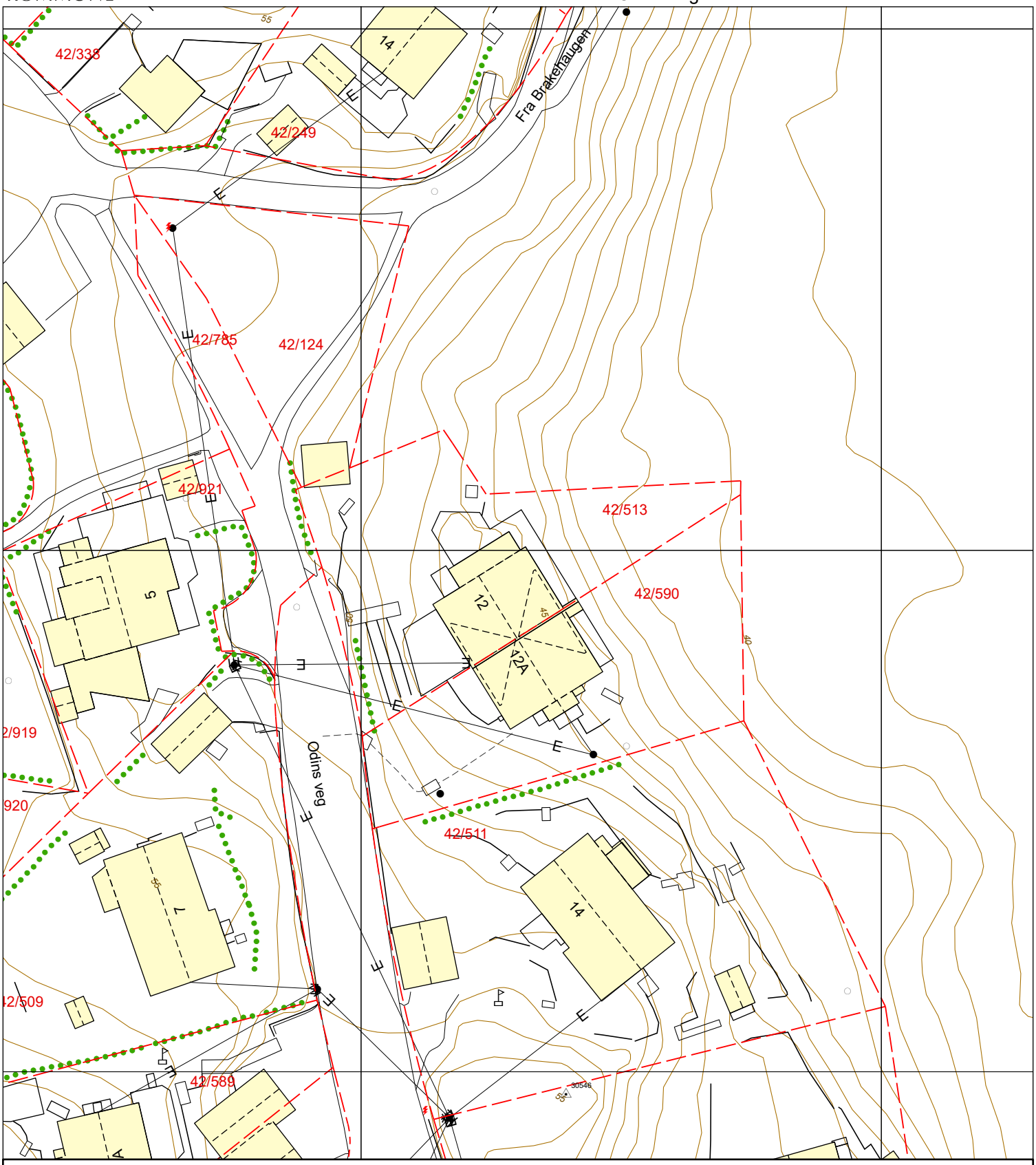
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/513/0/0
Adresse: Odins veg 12

N

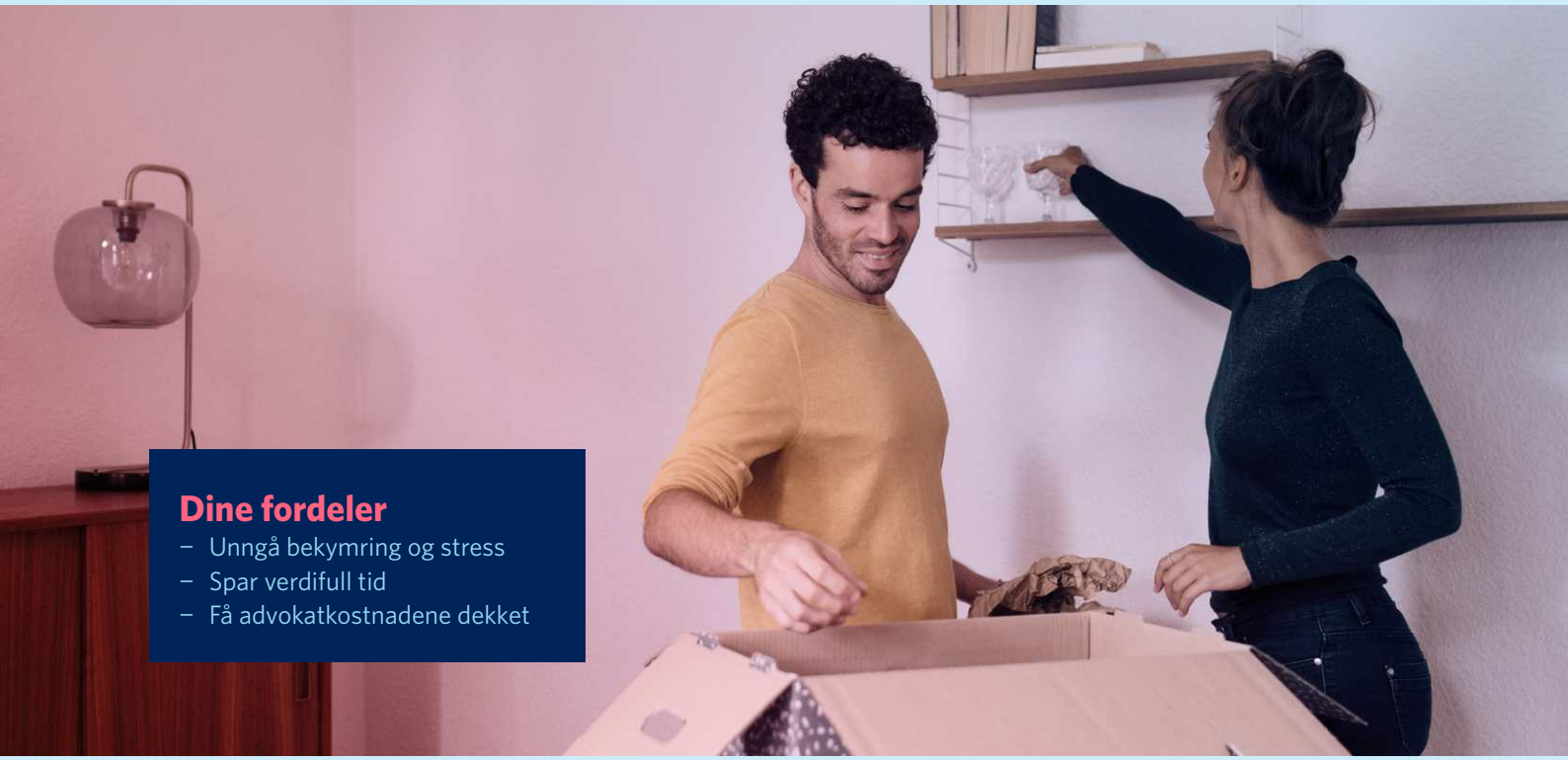


Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

Söderberg & Partners | Eiendom

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!

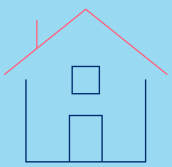
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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 salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER 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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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: 8-26-00017
Adresse: Odins veg 12, 5221 Nesttun
Betegnelse: Gnr. 42, Bnr. 513, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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 01.04.2026

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