



KNAPPENVEIEN 39



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	48
Tekniske dokumenter	50

VELKOMMEN TIL

Knappenveien 39

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Knappenveien 39!

Her bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, samtidig tett på flott natur. Det rolige nabolaget egner seg svært godt for barnefamilier da det er gangavstand til Søreide skole, samt flere barnehager og lekeplasser. Alt av daglige servicetilbud finnes i området og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Høydepunkter:

- Loftsleilighet har vært utleid for 14 000kr/mnd
- Svært gode solforhold
- Gode utleiemuligheter
- Varmepumpe
- To herlige terrasser
- Innredet uthus
- Nydelig utsikt



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	6 500 000
Omkostninger	163 045
Totalpris	6 663 045
Bruksareal	248 m ²
BRA-i	243 m ²
BRA-e	5 m ²
Soverom	6
Bad	3
Eierform	Eiet
Byggeår	152
Tomt	899 m ² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 248,0 m²

- BRA-i: 243,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Boligen går over tre plan og inneholder følgende:

Underetasjen:

- Gang 4,11 m², stue 14, 26 m², kjøkken 6,57 m², soverom 5,51 m², bod 5,43 m², bad 3,22 m², kjeller stue 12,61m², bod 18,67 m² og vaskekjeller 5,96 m²

Hovedetasje:

- Trappegang 6,53 m², gang 7,65 m², stue 35,86 m², kjøkken 7, 93 m², soverom 8,99 m², soverom 10,90 m² og bad 2,89 m²

Loftsetasje:

- Entré 7,65 m², stue 23,52 m², kjøkken 8,11 m², soverom 10,53 m², soverom 13,07 m², bad 2,88 m² og trappegang 7 m²

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har mottatt byggetegninger for alle etasjer i bygget. Oppgitte rombenevnelser gjenngir kun hva rommene tidligere har blitt brukt som, og er ikke en garanti for godkjent bruk.

Beskrivelse

I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Knappenveien 39 - en ideell familiebolig med fantastisk utsikt og stort potensiale. Eiendommen har flere flotte uteplasser, i tillegg til et innredet uthus.

Boligen er innredet som tre leiligheter, men det

finnes ikke dokumenter fra kommunen som tilsier at disse er godkjent som separate boenheter.

Likevel kan man se på muligheten for fremtidig utleie - eller bygge den perfekte generasjonsboligen.

Underetasje:

Underetasjen inneholder entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, to rom og to boder.

Entréen er romslig med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra entréen er det enkelt tilkomst til bad på 3,2 kvadratmeter. Her er det innredet med servant, toalett og dusj.

Videre kommer man til kjøkkenet på 6,5 kvadratmeter. Her er det innredet med lyse fronter og benkeplate i laminat. Både over- og underskap sikrer rikelig med oppbevaringsplass.

Stuen måler 12,6 kvadratmeter. Her er det god plass til ønsket sittegruppe og rommet kan enkelt innredes i ulike soner for å skape et helhetlig uttrykk i rommet. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære i rommet.

Vaskerommet har god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet kan med fordel oppgraderes for å oppnå dagens krav.

Denne etasjen har også flere rom som enkelt kan innredes etter eget behov - eller som ekstra lagringsplass.

Hovedetasje:

Boligens hovedetasje inneholder entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Fra gangen ledes man naturlig inn til stuen på hele 35,8 kvadratmeter. Her er det god plass til ønsket sittegruppe og det kan enkelt innredes i ulike soner for å skape et helhetlig uttrykk i rommet. Fra stuen har man utgang til terrasse på hele 24 kvadratmeter. Her kan man nyte den fantastiske utsikten over nærområdet!

Kjøkkenet måler 7,9 kvadratmeter og er innredet med lyse fronter og benkeplate i laminat. Både over- og underskap sikrer rikelig med oppbevaringsplass. Her er det utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det store vinduet på kjøkkenet gjør at man kan nyte utsikten også under matlagingen!

Denne etasjen har tre romslige soverom med god plass til ønsket møblering. Rommene kan enkelt innredes etter eget behov - enten som soverom, gjesterom eller kontor.

Badet er flislagt og måler 2,8 kvadratmeter. Her er det innredet med nedfelt servant, dusj og toalett.

Loftsetasje:

Loftsetasjen inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Gangen er romslig og har gode oppbevaringsmuligheter.

Stuen måler 23,5 kvadratmeter. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære i rommet. Fra stuen har man utgang til balkong på 23 kvadratmeter.

Kjøkkenet i denne etasjen måler 8,1 kvadratmeter og er innredet med lyse fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har rikelig med

oppbevaringsplass, noe som gjør det både praktisk og funksjonelt. Av utstyr finner man oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Integrerte hvitevarer medfølger salget.

Soverommene måler henholdsvis 10,5 og 13 kvadratmeter. Rommene kan enkelt innredes etter eget behov og har god plass til både seng og garderobeløsning.

Flislagt bad på 2,8 kvadratmeter. Her er det innredet med nedfelt servant, dusj og toalett.

Alt i alt en bolig full av muligheter!

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte

Taktekking av betongtakstein. Renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags glass. Terrassedør med isolerglass i malte trekarmen. PVC-balkongdør. Skyvebalkongdør i malte tre på loft. Kjellerdør i tre med glassfelt. Malt hovedytterdør. Brann- og lydklassifisert entrédør. Altan på ca. 24 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 0,92 meter. Glassvegger og tremmegulv. Betongtrapper med skiferfliser i trinn.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 26.09.2025

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: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

UTVENDIGE TRAPPER |

Betongtrapper med skiferfliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert treverk
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler flere rekkverk på trapper og repos
- Det er en betydelig andel løse fliser i trinnene

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket
 - Det bør monteres rekkverk på trapper og på repos for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker
 - Løse fliser i trinnene bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på trappen
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ROM UNDER TERRENG |

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering". Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det

var ikke mulig å kontrollere vegg mot terreng på grunn av lagrede inventar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur
- Det er registrert fuktvandring i grunnmur og kjellergulv i vaskerom

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

BAD 1. ETASJE - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING |

Vegger har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist svertesopp i takplatene
- Det er skader i vinduskarmen

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket
 - Overflater må utbedres eller skiftes
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes
- Kostnadsestimat: Under 10 000

BAD 2. ETASJE - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING |

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet
- Det er påvist skader på innredning

- Det er påvist skader på døren til baderommet

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur
- Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske

Påviste skader og riss/sprekker i utstyr på våtrommet, samt skader på døren til baderommet, bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse, redusert brukstid og økt risiko for fuktskader. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forringet funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

BAD 2. ETASJE - VENTILASJON

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket
 - Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst
 - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - 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 våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Avtrekksviften bør repareres eller byttes ut slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende tilluft og defekt avtrekksvifte medfører økt risiko for fuktskader,

soppdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER VASKEROM - GENERELL |

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malt betong på gulv og sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
 - Våtrommets tettesjikt og membran bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner
 - Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for vanninntrengning og skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER |

Murkonstruksjon som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger
- Det er registrert fukt i mur mot terreng og

betonggulv. Det er også observert noen riss i mur samt flassing i maling

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres
 - Det bør gjennomføres utbedring av fuktproblemer og riss i mur, samt flassing i maling. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren
- Kostnadsestimater: 50 000 - 100 000

TERRENGFORHOLD |

Terrenget er skrånende mot hus på oppsiden og flatt i front og siden på bygget.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren
- Avviket gjelder på inngangssiden, hvor terrenget faller inn mot bygningen og det er økt risiko for vanninntrengning mot muren

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales
- Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning mot muren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen

Boligen har fått følgende TG2:

TAKTEKKING |

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft". Taktekkning er av betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på

taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekkning og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

NEDLØP OG BESLAG |

Renner og nedløp i plast. Takhetter av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag
- Takhetter har normal bruksslitasje, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasje over tid

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav
- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner
- Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og eventuelt utskiftes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader
- Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, anbefales det å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for snø- og isras
- Avvik må utbedres, og dette vil medføre en kostnadskonsekvens

VEGGKONSTRUKSJON |

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
- Råteskade og flassing i maling er observert på vegg ved inngangssiden

Konsekvens/tiltak:

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak
- Råteskadet kledning og flassende maling på vegg ved inngangssiden bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader
- Det bør også vurderes å øke avstanden til

trappen for å forebygge fremtidige skader

- Kostnadskonsekvens må påregnes ved utbedring av kledningen

TAKKONSTRUKSJON/LOFT |

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking". Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er noen eldre fukt merker i sutak på loft, ikke registret fukt ved befaring

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å følge med på de eldre fuktmerkene i sutaket, og eventuelt utføre tiltak dersom det oppdages ny fukt eller utvikling av skader
- Dersom tiltak ikke iverksettes ved forverring, kan det oppstå råte- og fuktskader i takkonstruksjonen

VINDUER |

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder fra 2002 til 2021 i stue. Årstall: 2021. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket
- Det er flassing i maling på beslag og vinduskarmer, noe som indikerer manglende vedlikehold og oppgradering over flere år
- Vinduer har fått TG 2 på grunn av alder

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut
 - Det må foretas lokal utbedring
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert skraping og maling av vinduskarmer og beslag, for å hindre videre forringelse av treverket. Dersom

vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene, noe som kan medføre økte kostnader for utskifting på sikt.

DØRER |

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, skade på karm eller beslag, samt redusert brukervennlighet

DØRER - 2 |

Bygningen har PVC-balkongdør. Skyvebalkongdør i malt tre på loft, fra 2014. Kjeller dør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Bruksslitasje på overflater dørblad

Konsekvens/tiltak:

- Overflaten på dørbladet bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre videre slitasje og forlenge dørens levetid
- Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert funksjon og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER |

altan på ca. 23 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyden på rekkverket er 0,90 meter. Stålpater er montert på undersiden med avrenning. Altan på ca. 24 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre. Høyden på rekkverket er 0,92 meter. Glassvegger og

tremmegulv. Tekking lot seg ikke kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Overflatene på altanen har behov for vedlikehold. Det er svikt i tremmegulvet under gressmatten, og dette bør kontrolleres nærmere
- Det er påvist råteskade i drager som ligger på mur. TG 3

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Overflatene på altanen bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre lang levetid
- Svikt i tremmegulvet under gressmatten bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å unngå risiko for personskade eller ytterligere konstruksjonsskader
- Råteskade i drager som ligger på mur må utbedres snarest for å hindre svekkelse av bærende konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader

OVERFLATER |

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, glassfiberstrie, Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
- Det er registrert skade i himlingen på soverom i 1. etasje, samt skade i skjøt på laminat gulvet
- Overflater med bruks slitasje

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes
- Skader i himlingen på soverom og i skjøten på laminatgulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Overflater trenger oppgradering

RADON |

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger

PIPE OG ILDSTED |

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe
- Pipa har rennemerker etter sotvann
- Pipen over tak viser tegn til slitasje i overflaten og bør følges opp med nærmere ettersyn

Konsekvens/tiltak:

- Pipa må pusses/behandles
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg
- Pipen bør undersøkes nærmere og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer eller brannfare. Tegn til slitasje og rennemerker etter sotvann kan indikere behov for

vedlikehold eller rehabilitering for å sikre trygg bruk av ildstedet.

INNVENDIGE TRAPPER |

Boligen har malt tretrapp. Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav
- Det bør monteres håndløper på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav
- Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverket medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre

INNVENDIGE DØRER |

Formpressede hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje
- Det er registrert skade på døren til ett av soverommene

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører
- Enkelte dører må justeres
- Det bør foretas utbedring eller utskifting av døren med skade for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse

av døren.

BAD 1. ETASJE - OVERFLATER GULV |

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser
- Svertesopp er registrert
- Det er lite fall på gulvet i forhold til dagens forskriftskrav

Konsekvens/tiltak:

- 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.
- Fallforholdene bør utbedres ved neste oppgradering av baderommet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader som følge av utilstrekkelig fall mot sluk

BAD 1. ETASJE - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT |

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen

BAD 1. ETASJE - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING |

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning

Konsekvens/tiltak:

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske
- Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse
- Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner

BAD 1. ETASJE - VENTILASJON

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det anbefales el. vifte eller bedre avtrekks system

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket
- 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 våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte i dør eller installere ventil
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjonseffekt, som kan føre til fuktproblemer, soppdannelse og dårlig inneklime
- Tiltaket vil kunne medføre kostnader knyttet til installasjon av ventilasjonsløsning

BAD 2. ETASJE | OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikofuger
- Små hull i vegger etter tidligere innfesting

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må rengjøres
- Silikofugene bør rengjøres eller skiftes ut for å fjerne svertesopp, da dette kan føre til videre soppvekst og forringelse av inneklimate
- Små hull i veggene etter tidligere innfesting bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og for å opprettholde veggens overflatekvalitet

BAD 2. ETASJE - OVERFLATER GULV |

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er målt ca. 85 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet
- Lite fall på gulv etter dagens forskrifter

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet
- Fallforhold må endres ved oppgradering av baderom

BAD 2. ETASJE - SLUK, MEMBRAN OG

TETTESJIKT |

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)

Konsekvens/tiltak:

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen

VASKEROM - TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM |

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade

BAD KJELLER - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING |

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist svertesopp i silikofuger

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må rengjøres
- Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og silikon bør eventuelt skiftes ut dersom soppveksten sitter dypt. Dette for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for fuktskader
- Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid, noe som øker risikoen for følgeskader på underliggende konstruksjon

BAD KJELLER - OVERFLATER GULV |
 Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm Det er målt ca.70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak:

- 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

BAD KJELLER - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT |

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og

bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen

BAD KJELLER - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING |

Rommet har servant, toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyret er av eldre dato og har behov for ettersyn. Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for fremtidige skader

Konsekvens/tiltak:

- Sanitærutstyret bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjonalitet og redusere risiko for lekkasjer eller andre skader

- Manglende utbedring kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for vannskader over tid

BAD KJELLER - VENTILASJON |

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN 1. ETASJE - OVERFLATER OG INNREDNING |

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkken type Ikea. Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad
- Skade i benkeplate
- Løs sokkel

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning
- Skade i benkeplate og løs sokkel bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og for å opprettholde funksjonalitet og estetikk på kjøkkenet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på innredningen

KJØKKEN 1. ETASJE - AVTREKK |

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren mangler filter og har behov for vedlikehold

Konsekvens/tiltak:

- Filter bør monteres og kjøkkenventilatoren bør vedlikeholdes for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fettansamlinger, som kan føre til brannfare og dårlig ventilasjon

KJØKKEN 2. ETASJE - OVERFLATER OG INNREDNING |

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kitchen board plater mellom skap. Kjøkken type Ikea.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad
- Skade på benkeplate
- Skader på sokkel og fronter

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning
- Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet benkeplate, sokkel og fronter for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk
- Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen

TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER |

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å få vannledningene vurdert av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader som følge av alder og slitasje

AVLØPSRØR |

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger
- Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år
- Soilrør av støpejern kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger
- Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå plutselige skader med påfølgende kostnader for utbedring.

VENTILASJON |

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Luftekanalene er laget av eternitt

Konsekvens/tiltak:

- Luftekanalene bør vurderes skiftet ut, da eternitt kan inneholde asbest som utgjør en helserisiko ved skade eller slitasje. Videre bruk av slike kanaler kan føre til spredning av asbestfibre, noe som kan være helseskadelig.

VARMTVANNSTANK |

Varmtvannstankene er på ca. 200 +116 +50 liter.
Alder 2000 og 1992. Årstall: 2008. Kilde:
Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann
- Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstankene grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader

ELEKTRISK ANLEGG |

El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang. Downlights i leiligheten. El. bil lader på parkeringsplass.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
 - 1953. Anlegget er jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp. Det er ikke opplyst når det sist var utført arbeider på det el. anlegget
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent

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

- Nei

6. Forekommet det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Nei

Generelt om anlegget:

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

- Nei

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

- Nei

Inntak og sikringsskap:

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja. Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar:

El. anlegg med vanlig bra standard er fra byggeår.. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.

FUKTSIKRING OG DRENERING |

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Dreneringen er fra 1953.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert fukt i kjellervegger og kjellergulv

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

FORSTØTNINGSMURER |

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det anbefales at forstøtningsmurene ettersees av fagkyndig for å vurdere tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak
- Mindre sprekker og/eller skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forvitring eller bevegelse, som kan føre til redusert stabilitet og økt fare for skader på omkringliggende konstruksjoner

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER |

Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
- Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller brudd, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd

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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Selger har ikke kunnskap om boligen og interessenter oppfordres derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne i samråd med fagperson.

Innvendige overflater

- Innvendig er det gulv av laminat
- Veggene har malte plater og glassfiberstrier
- Innvendige tak har malte plater
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Mursteinspipe
- Peisovn
- Malt tretrapp
- Takluke med nedfellbar stige til koffertloft
- Formpressede hvite fyllingsdører

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe
- Avløpsrør av støpejern/plast
- Naturlig ventilasjon
- Varmepumpe

- Varmtvannstanker på henholdsvis 200, 116 og 50 liter
- Elektrisk anlegg med automatsikringer
- Downlights
- Røykvarslere og pulverapparat

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 G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

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

Tomten

899,40 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

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

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er

enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

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

Området

Beliggenhet

I Knappenveien 39 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for gode og lette hverdager, samt flotte fridager.

De daglige handleturene tar man på Kiwi eller Coop Extra Søreide som ligger i kort avstand fra boligen. Skulle man ha behov for et utvidet handle- eller servicetilbud ligger Lagunen Storsenter kun en kort kjøretur unna boligen. Her finner du over 200 virksomheter bl.a. kles- og interiørbutikker, apotek, vinmonopol, dagligvare, kino, bowling, treningssenter, samt et stort utvalg av kaféer og restauranter.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med nærmeste busstopp "Straume bro" kun en kort gåtur unna. Ellers er det rask og effektiv kjørevei til Bergen sentrum med bil.

Dette er et område hvor store og små trives, med nærhet til mange lekekamerater. Her er Nordeide- og Søreidtunet barnehage, samt Søreide skole alle innen gangavstand fra boligen.

Beliggenheten gir meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man

foretrekker en rolig spasertur eller en lengre fjelltur, finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Det er ikke langt til den flotte turstien over Knappenfjellet, som også kan by på forfriskende bademuligheter ved Knappentjernet. Ønsker du å få pulsen opp er det verdt å ta turen opp Løvestakken, hvor du virkelig blir belønnet med panoramautsikt på toppen. For deg som foretrekker innendørstrening ligger Aktiv365Xpress også innen kort avstand fra boligen.

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

Adkomst

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

Økonomi

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 29 658 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. ,.-.

Norgespris

Det er ikke inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 707 482,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 829 928,00,- 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.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 162 500,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 681 490,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

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

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver som dokumenterer boligens innvendige planløsning. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Det samme gjelder hvitt uthus på tomten. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dette gjelder også utleie av loft og kjeller. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at

boligen skal settes tilbake til lovlig stand og utleie opphøre. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Byggetegninger fra kommunen viser at fasaden er endret etter oppføring:

Fasade fremside:

Underetasje:

- Satt inn vinduer under terrasse

Hovedetasje:

- Utvidet terrasse

- Satt inn ekstra dør og vindu fra soverom ut mot terrassen

Loft:

- Byttet vindu i midten

- Satt inn 3 stk. takvindu

Fasade venstre side av huset:

- Utvidet balkong fra loftsetasjen

Fasade bakside:

Hoveddel:

- Satt inn vindu under utvidet balkong

Loft:

- Satt inn to takvindu

Fasadeendringer er iht. plan- og bygningsloven søknadspliktig. Eventuell 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

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i øvrig byggesone.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr.: 202417461

PlanID: 8480000
Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 28 BNR 1
MFL., KNAPPEN
Planstatus: 3
Saksnr.: 190711276

PlanID: 71850000
Plantype: 35
Plannavn: Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 m. fl.,
Haakonssvern orlogsstasjon og Knappen
Planstatus: 1
Saksnr.: 202418691

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

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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. 305840, tgl. 31.08.1950 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 305840, tgl. 31.08.1950 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Dnr. 306993, tgl. 14.09.1953 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 307882, tgl. 19.11.1955 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 305840, tgl. 31.08.1950 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 305432, tgl. 13.07.1954 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Utleie

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens

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

I matrikkelen fremgår det tre bruksenheter: U0101 (bolig), H0101 (bolig) og H0201 (bolig).

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.

Om oppdraget

Eiendommen

Knappenveien 39
28/35/0/0 i Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger

Egil Horstad på vegne av bo etter Frode Aleksander Borge.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00153
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

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

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

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

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

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

Finansiering

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

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsopp-gaven 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 gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra fagkyndig. Selger har tegnet eierskifteforsikring, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 20.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes ved henvendelse til Søderberg & Partners.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen per i dag er overbeheftet, og at handelen forutsetter at alle kreditorer frafaller sine pant. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig. Dersom kreditorene nekter å frafalle pant, vil handelen ikke kunne la seg gjennomføre. I så tilfelle løses kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtakelse.

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, egenerklærings skjema 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

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra

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

Oppgjør

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i

denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.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 avkrefret 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.

Meglere vederlag

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

Fastpris 76 000 inkl. mva

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Grunnpakke: 25 730,00

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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.06.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



mood
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Knappeneveien 39 - Nabolaget Knappen/Straumesvingen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Straume bro	9 min
Linje 22, 23, 51	0.7 km
Sandeide terminal	21 min
Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	1.8 km
Fyllingsdalen terminal	8 min
Linje 2	4.8 km
Bergen Flesland	12 min
Bergen Nøstet kystrutekai	15 min
Linje HAV, HUR	12.2 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.)	18 min
488 elever, 28 klasser	1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	11 min
399 elever, 33 klasser	5.8 km
Rå skole (8-10 kl.)	10 min
420 elever, 29 klasser	6.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.)	12 min
434 elever, 26 klasser	7.3 km
Fyllingsdalen videregående skole	8 min
588 elever, 28 klasser	4.5 km
Sandsli videregående skole	11 min
650 elever, 32 klasser	6.1 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er lite trafikk, og naboene er hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

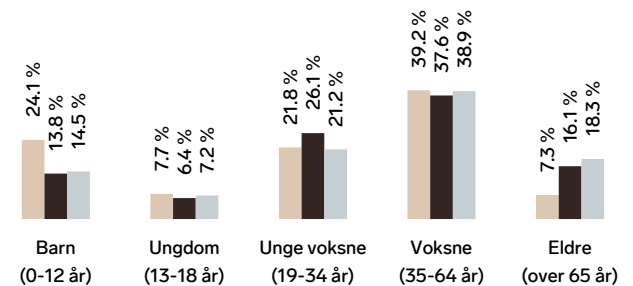
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knappen/Straumesvingen	1176	404
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Nordeide barnehage (1-5 år)	19 min
86 barn	1.6 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år)	20 min
119 barn	1.7 km
Fremtiden barnehage (0-5 år)	4 min
90 barn	2.2 km

Dagligvare


Kiwi Søreide	18 min
PostNord	1.5 km
Coop Extra Søreide	19 min
Post i butikk	1.6 km

Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

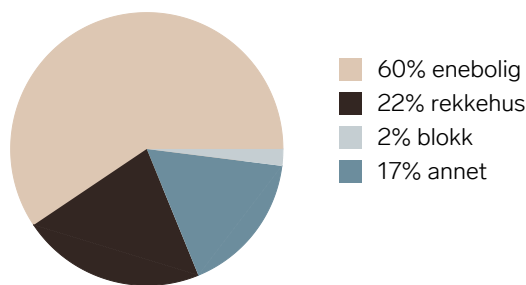
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

Sport

-  Straumesvingen vel - ballbane kunstgr..14 min 
Ballspill 1.1 km
-  Søreide idretthall 18 min 
Aktivitetshall 1.5 km
-  Aktiv365 Xpress Søreide 5 min 
-  MOVA Fanatorget 7 min 

Boligmasse







«Rolig, stille, pent og sjenert. Likevel nærhet til både bysentrum, flyplass og store arbeidsplasser.»

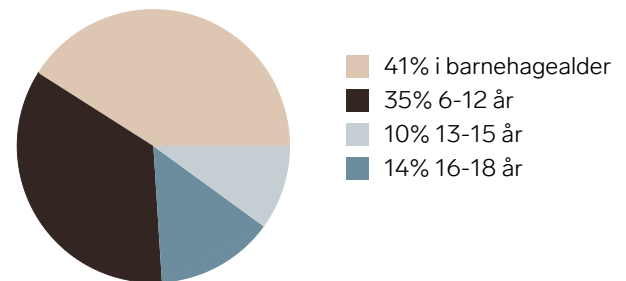
Sitat fra en lokalkjent



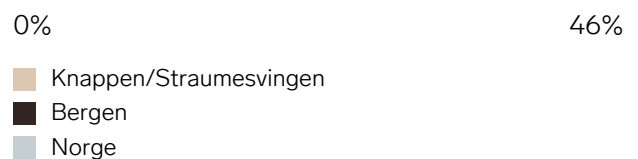
Varer/Tjenester

-  Fanatorget 7 min 
-  Boots apotek Spelhaugen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

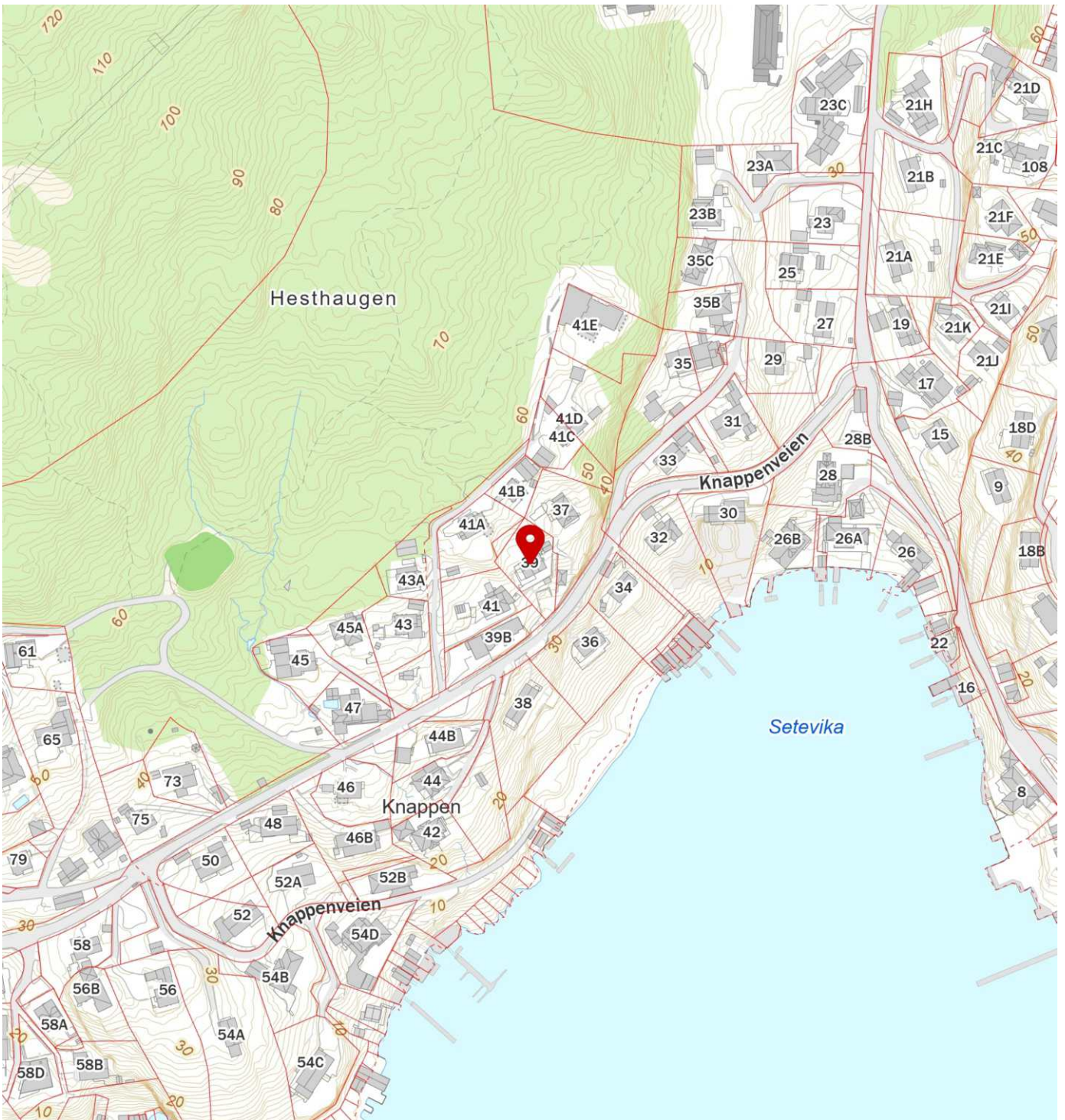
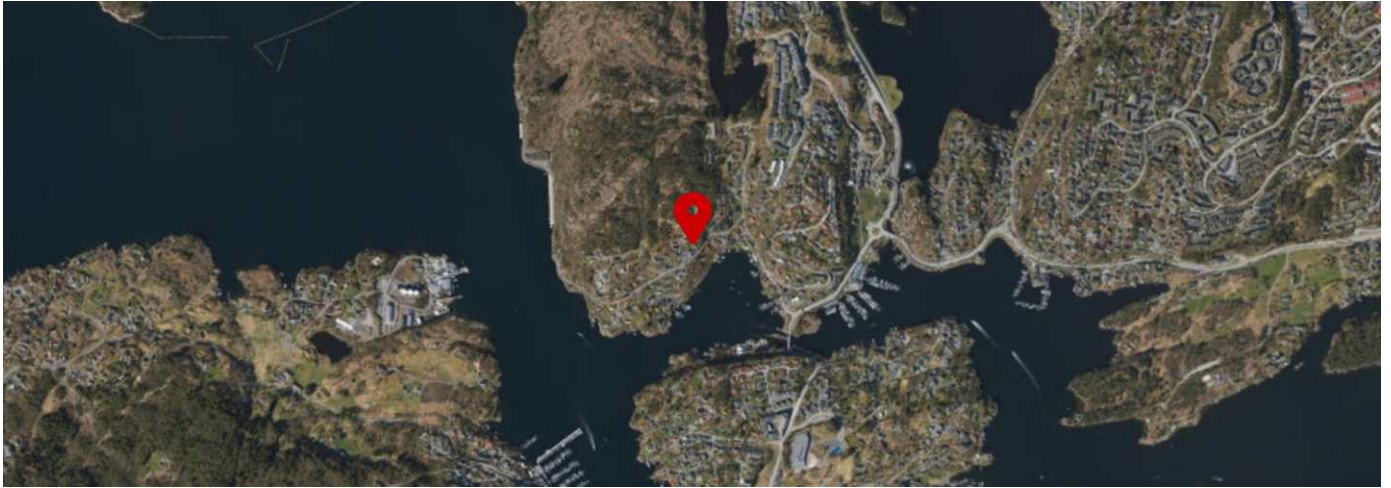


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Knappenveien 39, 5151 STRAUMSGREND

 BERGEN kommune

 gnr. 28, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 18384-202038

Referansenummer: MP2019

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1953 i h.h.t. Eiendomsdata.

Boligen har vanlig standard på overflater og utstyr.

Det kan være behov for noe oppgradering av overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plast

Takhetter av eldre årgang

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder fra 2002 til 2021 i stue.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Bygningen har PVC-balkongdør.

Skyvebalkongdør i malt tre på loft, fra 2014.

Kjeller dør i tre med glassfelt

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighetene i trappegangen.

Altan på ca. 23 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre.

Høyden på rekkverket er 0,90 meter. Stålplater er montert på

undersiden med avrenning.

Altan på ca. 24 m² er oppført i impregnert tre med rekkverk i tre.

Høyden på rekkverket er 0,92 meter.

Glassvegger og tremmegulv.

Tekking lot seg ikke kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke.

Betongtrapper med skiferfliser i trinn

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater, glassfiberstrie,

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

58

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.

Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det var ikke mulig å kontrollere vegge mot terreng på grunn av lagrede inventar.

Boligen har malt tretrapp.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Formpressede hvite fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett og dusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Det er benyttet Protimeter fukt måler på overflater i dusjsone.

Ikke registrert utslag ved befaring

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er målt ca. 85 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj og toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen. Kjøkkenet på bakside, ikke tilkomst for hulltaking

Det er benyttet Protimeter fukt måler på overflater i dusjsone.

Ikke registrert utslag ved befaring.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt betong på gulv og sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm

Det er målt ca.70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusj

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er montert kitchen board-plater mellom skapene.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Kjøkken type Ikea

Fliser mellom skap.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kitchen board plater mellom skap Kjøkken type Ikea.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt.

Varmtvannstankene er på ca. 200 +116 +50 liter.

Alder 2000 og 1992

El. anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i gang

Downlights i leiligheten.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.

Dreneringen er fra 1953.

Mur konstruksjon som er pusset

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrenget er skrånende mot hus på oppsiden og flatt i front og siden på bygget

Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør er ikke vurdert.

Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

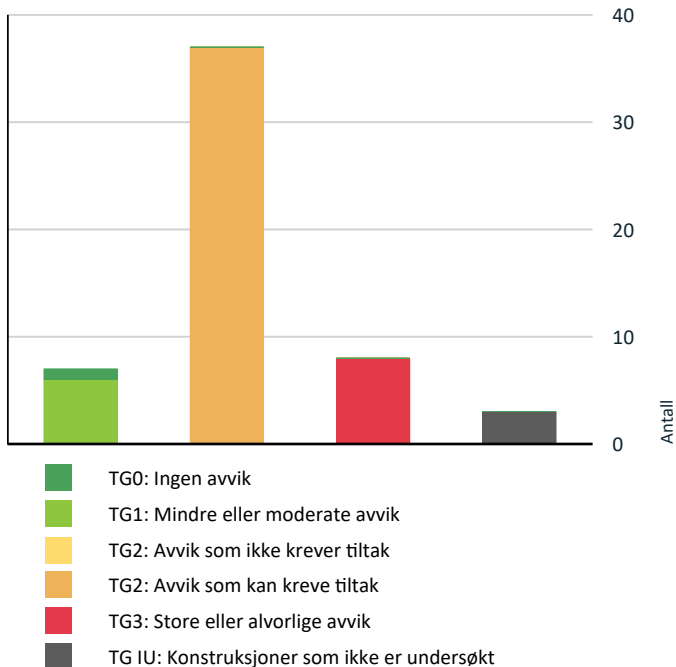
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett

Det er ikke opplyst om alle leiligheter er godkjent, må kontrolleres.

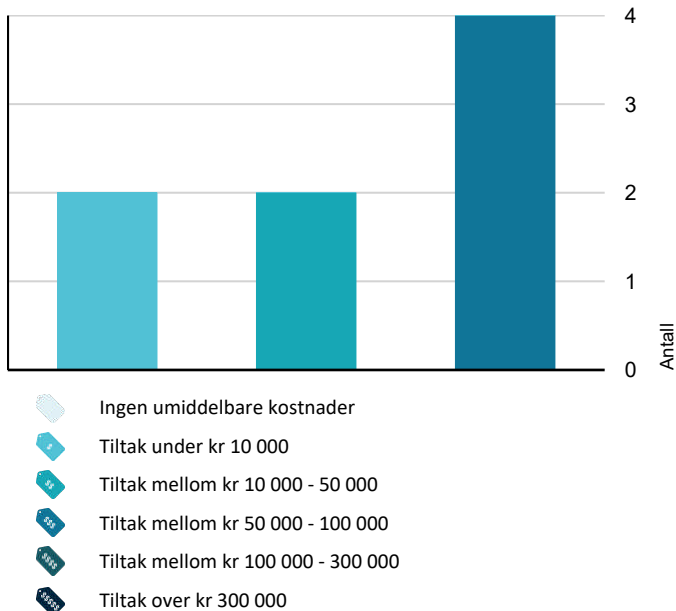
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Det var ikke tilfredsstillende tilgang i kjeller på grunn av lagrede inventar, må undersøkes nærmere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast
Takhetter av eldre årgang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takhetter har normal bruksslitasje, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og eventuelt utskiftes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, anbefales det å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for snø- og isras.

Avvik må utbedres, og dette vil medføre en kostnadskonsekvens.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskade og flassing i maling er observert på vegg ved inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning og flassende maling på vegg ved inngangssiden bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

Det bør også vurderes å øke avstanden til trappen for å forebygge fremtidige skader.

Kostnadskonsekvens må påregnes ved utbedring av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen eldre fukt merker i sutak på loft, ikke registret fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på de eldre fuktmerkene i sutaket, og eventuelt utføre tiltak dersom det oppdages ny fukt eller utvikling av skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes ved forverring, kan det oppstå råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med varierende alder fra 2002 til 2021 i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er flassing i maling på beslag og vinduskarmer, noe som indikerer manglende vedlikehold og oppgradering over flere år.
Vinduer har fått TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert skrapping og maling av vinduskarmer og beslag, for å hindre videre forringelse av treverket.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene, noe som kan medføre økte kostnader for utskifting på sikt.

TG 2 Dører

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, skade på karm eller beslag, samt redusert brukervennlighet.



loft



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 23 m² er oppført i impregneret tre med rekkverk i tre. Høyden på rekkverket er 0,90 meter. Stålblater er montert på undersiden med avrenning.

Altan på ca. 24 m² er oppført i impregneret tre med rekkverk i tre. Høyden på rekkverket er 0,92 meter.

Glassvegger og tremmegulv.

Tekking lot seg ikke kontrollere på grunn av at det ligger tremmegulv på dekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflatene på altanen har behov for vedlikehold.

Det er svikt i tremmegulvet under gressmatten, og dette bør kontrolleres nærmere.

Det er påvist råteskade i drager som ligger på mur. TG 3.

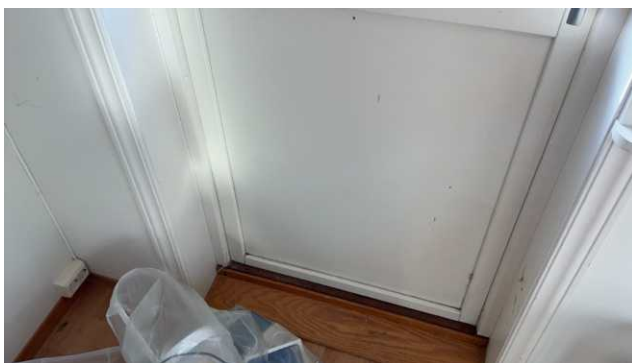
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Overflatene på altanen bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre lang levetid.

Svikt i tremmegulvet under gressmatten bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å unngå risiko for personskade eller ytterligere konstruksjonsskader.

Råteskade i drager som ligger på mur må utbedres snarest for å hindre svekkelse av bærende konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader.



TG 2 Dører - 2

Bygningen har PVC-balkongdør.
Skyvebalkongdør i malt tre på loft, fra 2014.
Kjeller dør i tre med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks slitasje på overflater dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten på dørbladet bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre videre slitasje og forlenge dørens levetid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert funksjon og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 1 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2 - 3 - 4

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighetene i trappegangen.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper med skiferfliser i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler flere rekkverk på trapper og repos.
Det er en betydelig andel løse fliser i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trapper og repos for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Løse fliser i trinnene bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater, glassfiberstrie,
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert skade i himlingen på soverom i 1. etasje, samt skade i skjøt på laminat gulvet.
Overflater med bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader i himlingen på soverom og i skjøten på laminatgulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Overflater trenger oppgradering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue.
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipen over tak viser tegn til slitasje i overflaten og bør følges opp med nærmere ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.
- Tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipen bør undersøkes nærmere og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer eller brannfare.

Tegn til slitasje og rennemerker etter sotvann kan indikere behov for vedlikehold eller rehabilitering for å sikre trygg bruk av ildstedet.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det var ikke mulig å kontrollere vegge mot terreng på grunn av lagrede inventar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fukt vandring i grunnmur og kjeller gulv i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverket medfører økt risiko for fall og personskaade, spesielt for barn og eldre.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skade på døren til ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av døren med skade for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av døren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist svertesopp i takplatene.

Det er skader i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er lite fall på gulvet i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Fallforholdene bør utbedres ved neste oppgradering av baderommet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader som følge av utilstrekkelig fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales el. vifte eller bedre avtrekks system

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte i dør eller installere ventil.

Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjonseffekt, som kan føre til fuktproblemer, soppdannelse og dårlig innneklima.

Tiltaket vil kunne medføre kostnader knyttet til installasjon av ventilasjonsløsning.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Det er benyttet Protimeter fukt måler på overflater i dusjsone.

Ikke registrert utslag ved befarings

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Små hull i vegger etter tidligere innfesting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må rengjøres.

Silikonfugene bør rengjøres eller skiftes ut for å fjerne svertesopp, da dette kan føre til videre soppvekst og forringelse av innklimaet.

Små hull i veggene etter tidligere innfesting bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og for å opprettholde veggens overflatekvalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er målt ca. 85 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Lite fall på gulv etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fall forhold må endres ved oppgradering av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skader på døren til badet.

Konsekvens/tiltak

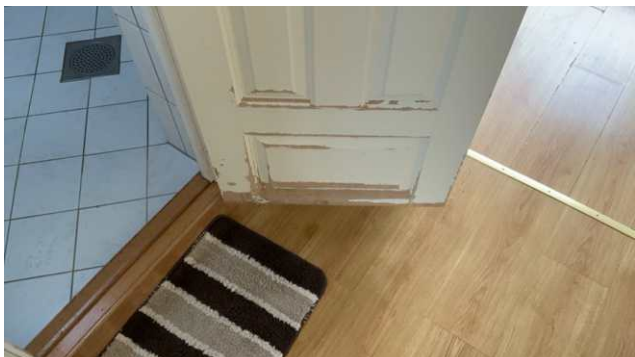
- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Påviste skader og riss/sprekker i utstyr på våtrommet, samt skader på døren til badet, bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse, redusert brukstid og økt risiko for fuktskader. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forringet funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Avtrekksviften bør repareres eller byttes ut slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Manglende tilluft og defekt avtrekksvifte medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen. Kjøkken på bakside, ikke tilkomst for hulltaking

Det er benyttet Protimeter fukt måler på overflater i dusjone.

Ikke registrert utslag ved befarings.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt betong på gulv og sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

70

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

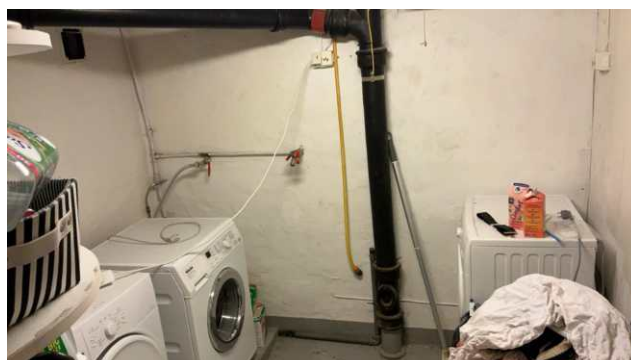
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt og membran bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for vanninntrengning og skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

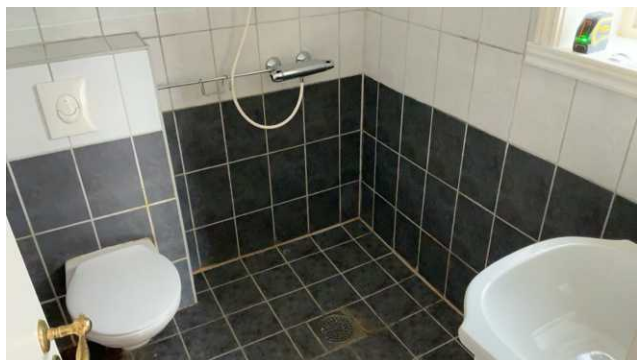
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og silikon bør eventuelt skiftes ut dersom soppveksten sitter dypt. Dette for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for fuktskader.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid, noe som øker risikoen for følgeskader på underliggende konstruksjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm

Det er målt ca. 70 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- 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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyret er av eldre dato og har behov for ettersyn. Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyret bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjonalitet og redusere risiko for lekkasjer eller andre skader.

Manglende utbedring kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for vannskader over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Kjøkken type Ikea
Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

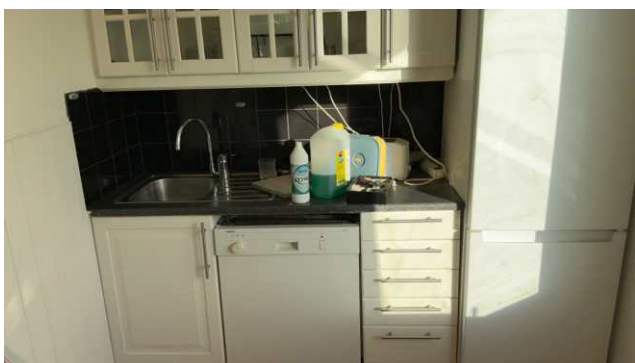
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade i benkeplate
Løs sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skade i benkeplate og løs sokkel bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og for å opprettholde funksjonalitet og estetikk på kjøkkenet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren mangler filter og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter bør monteres og kjøkkenventilatoren bør vedlikeholdes for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fettansamlinger, som kan føre til brannfare og dårlig ventilasjon.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kitchen board plater mellom skap. Kjøkken type Ikea.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade på benkeplate.

Skader på sokkel og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate, sokkel og fronter for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert kitchen board-plater mellom skapene.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få vannledningene vurdert av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader som følge av alder og slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25–50 år.

Soilrør av støpejern kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå plutselige skader med påfølgende kostnader for utbedring.



TG 2 Ventilasjon

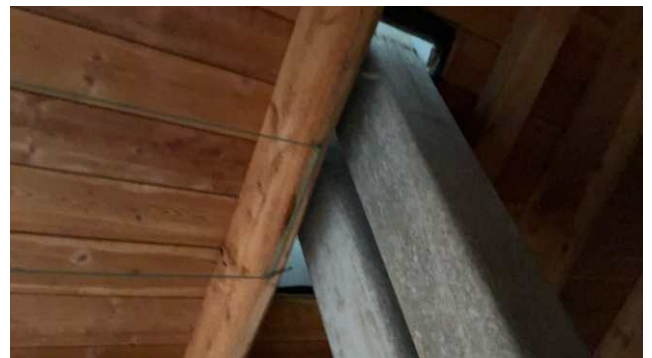
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Luftkanalene er laget av eternitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Luftkanalene bør vurderes skiftet ut, da eternitt kan inneholde asbest som utgjør en helseisiko ved skade eller slitasje. Videre bruk av slike kanaler kan føre til spredning av asbestfibre, noe som kan være helseskadelig.



Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt .

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 200 +116 +50 liter.
Alder 2000 og 1992

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstankene grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i gang
Downlights i leiligheten.
El. bil lader på parkeringsplass.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953 Anlegget er jevnlig oppgradert etter behov i årenes løp. Det er ikke opplyst når det sist var utført arbeider på det el. anlegget
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



Loft



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav



Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1953.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fukt i kjellervegger og kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Mur konstruksjon som er pusset

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt i mur mot terreng og i betonggulv. Det er også observert noen riss i mur samt flassing i maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktproblemer og riss i mur, samt flassing i maling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det anbefales at forstøtningsmurene ettersees av fagkyndig for å vurdere tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mindre sprekker og/eller skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forvitring eller bevegelse, som kan føre til redusert stabilitet og økt fare for skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Terrengforhold

Terreng er skrånende mot hus på oppsiden og flatt i front og siden på bygget

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Avviket gjelder på inngangssiden, hvor terrenget faller inn mot bygningen og det er økt risiko for vanninntrengning mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning mot muren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør er ikke vurdert.

Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinnspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller brudd, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod som er oppført med betong ringmur.
fliser på gulv.

Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning. Isolert og plataet/panel innvendig
Saltak med sperr.

Taket er tekket med betongstein.

Vinduer med isolerglass i trekarmen

Ytterdør i malt utførelse med gassfelt. Skader i dør

Støpt gulv.

11,55 m²

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

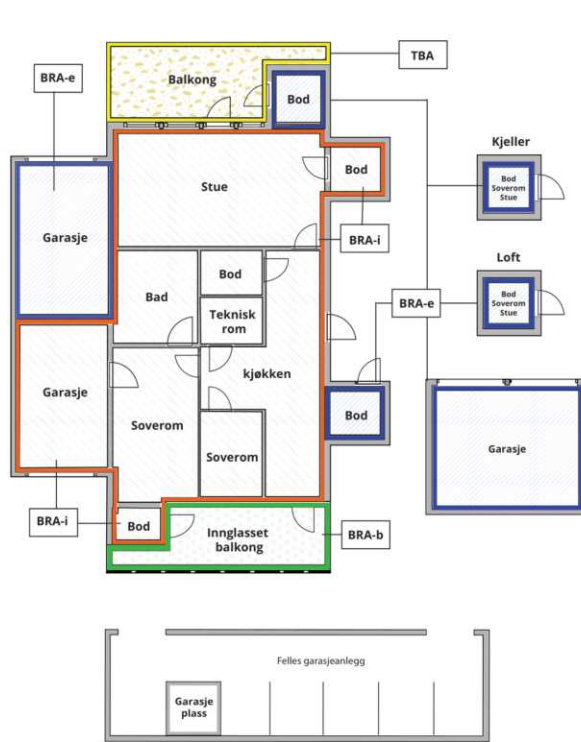
Hva er måleverdig areal?

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 bodene
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	23
2. Etasje	75			75	24
Kjeller	71			71	
SUM	243				47
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Trappegang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, soverom 3		
2. Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad		
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad		

Kommentar

Kjeller
Gang 4,11 m², stue 14, 26 m², kjøkken 6,57 m², soverom 5,51 m², bod 5,43 m², bad 3,22 m², kjeller stue 12,61m², bod 18,67 m², vaskekjeller 5,96 m²,
1. etasje
Trappegang 6,53 m², gang 7,65 m², stue 35,86 m², kjøkken 7, 93 m², soverom 8,99 m², soverom1 10,90 m², bad 2,89 m²
Loft
Entre 7,65 m², stue 23,52 m², kjøkken 8,11 m², soverom 10,53 m², soverom 13,07 m², bad 2,88 m². Trappegang 7 m²

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett
Det er ikke opplyst om alle leiligheter er godkjent, må kontrolleres.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	44
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Frode Aleksander Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	28	35		0	899.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knappenveien 39

Hjemmelshaver

Borge Frode Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Knappenveien med flott utsikt mot Straume bro og båthavn. Parkering på egen grunn. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott tur terreng i område. Boligen er oppført i 19 53 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i pusseyt mur og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein. Boligen går over 2 plan.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP2019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

ASK Bergen

Oppdragsnr.

8-26-00153

Selger 1 navn

Egil Horstad - På Vegne Av Bo Etter Frode Aleksander Borge

Gateadresse

Knappenveien 39

Poststed

STRAUMSGREND

Postnr

5151

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Frode Aleksander Borge

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Frode Aleksander Borge

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 8-26-00153

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

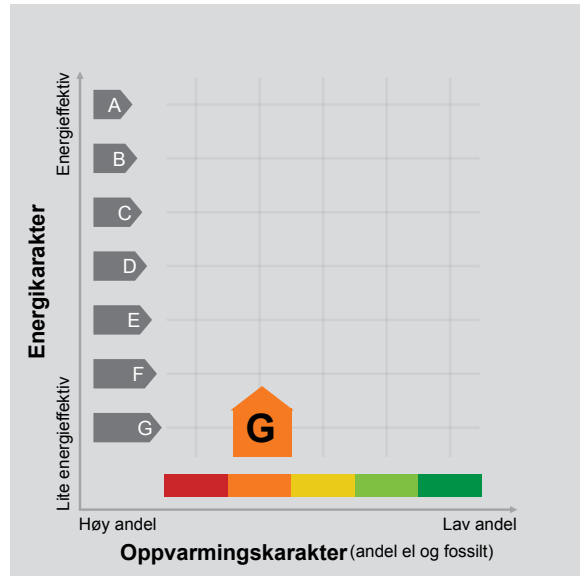
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Horstad	32190da14eb3209d6dd5 d3dc33d68b3530568479	15.05.2026 06:45:55 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- ⁸⁸ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Knappenveien 39
Postnummer	5151
Sted	STRAUMSGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139439635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170142
Dato	18.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

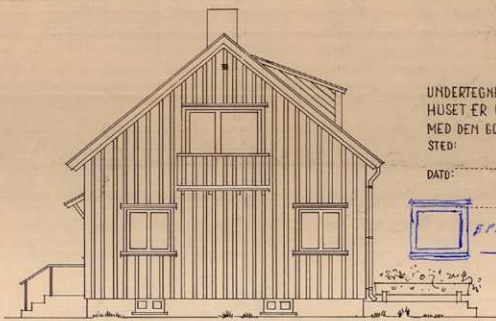
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGGHERR: *Johann Kolbensov*
 STED: *TOMT:*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

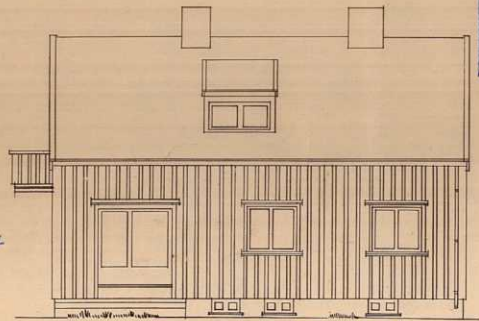
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGESAKSAVD.
 04. 05. 77
 Arkiv 503.1



VESTVEGG
 UTSKIPTING AV VINDUER + I HJELLERDØR
 + ALTANFAG I 2. ETAGE SOM FØR
 # ENKARNET THERMOFANGLASS
 I ALLE VINDUER

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPBYRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED: NAVN:
 DATO: NAVN:

ETTER UTSKIPTING
 EKSPL-SAMME MÅL



SYDVEGG DET SAMME HER
 + ALTANFAG

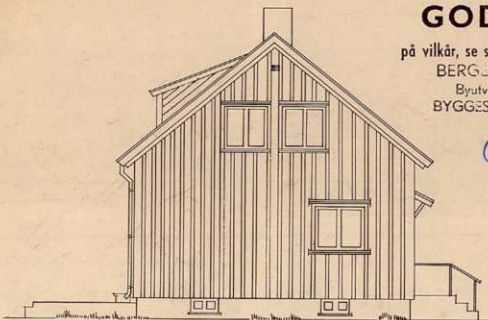
Godkjent
 Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
 = 7 SEP 1953

Der anvendes liggende, enkeltlinjet
 skarptkantet kledning.

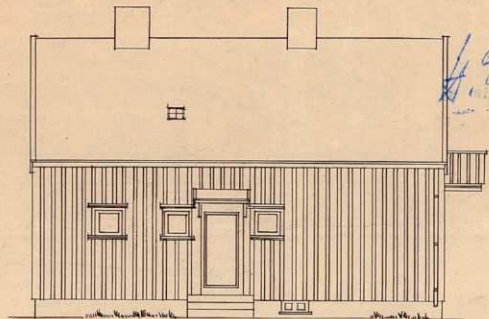
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 23 MAI 1977
 BERGLIN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSAVDDELINGEN

D. Øymer



ØSTVEGG
 # MED I HJELLERDØR + I HJELLERVINDU



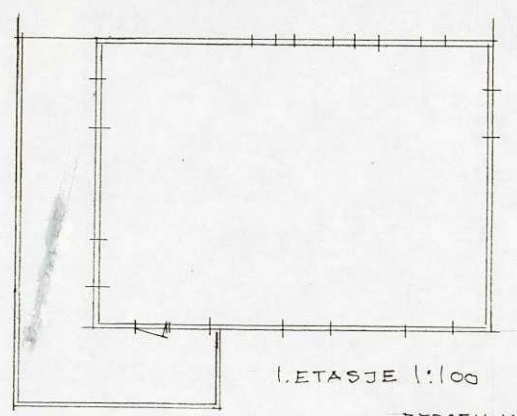
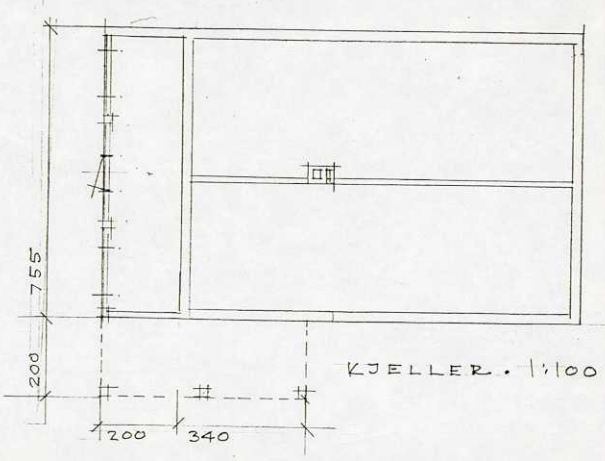
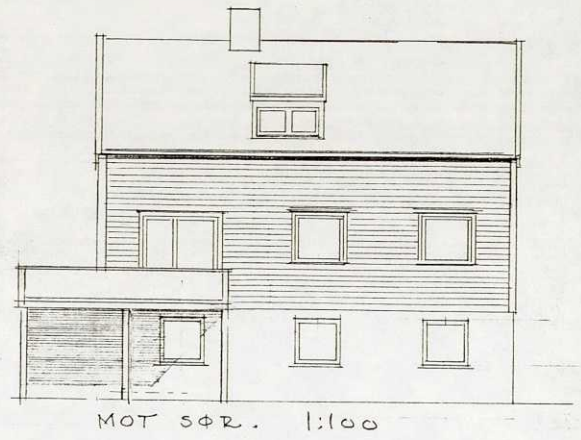
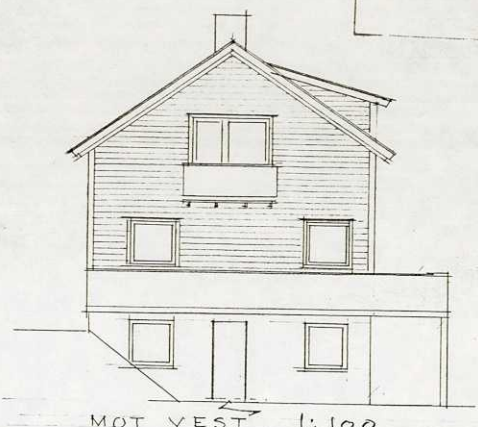
NORDVEGG INGEN UTSKIPTING

H. P. Pedersen

TYPE 405+
 BLAD 2, 4 FASADER, MÅL 1:100
 TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK.M.N.A.L.
 BOLIGDIREKTORATET
 BOLIGKONTORET 15-6-49
 K.V.

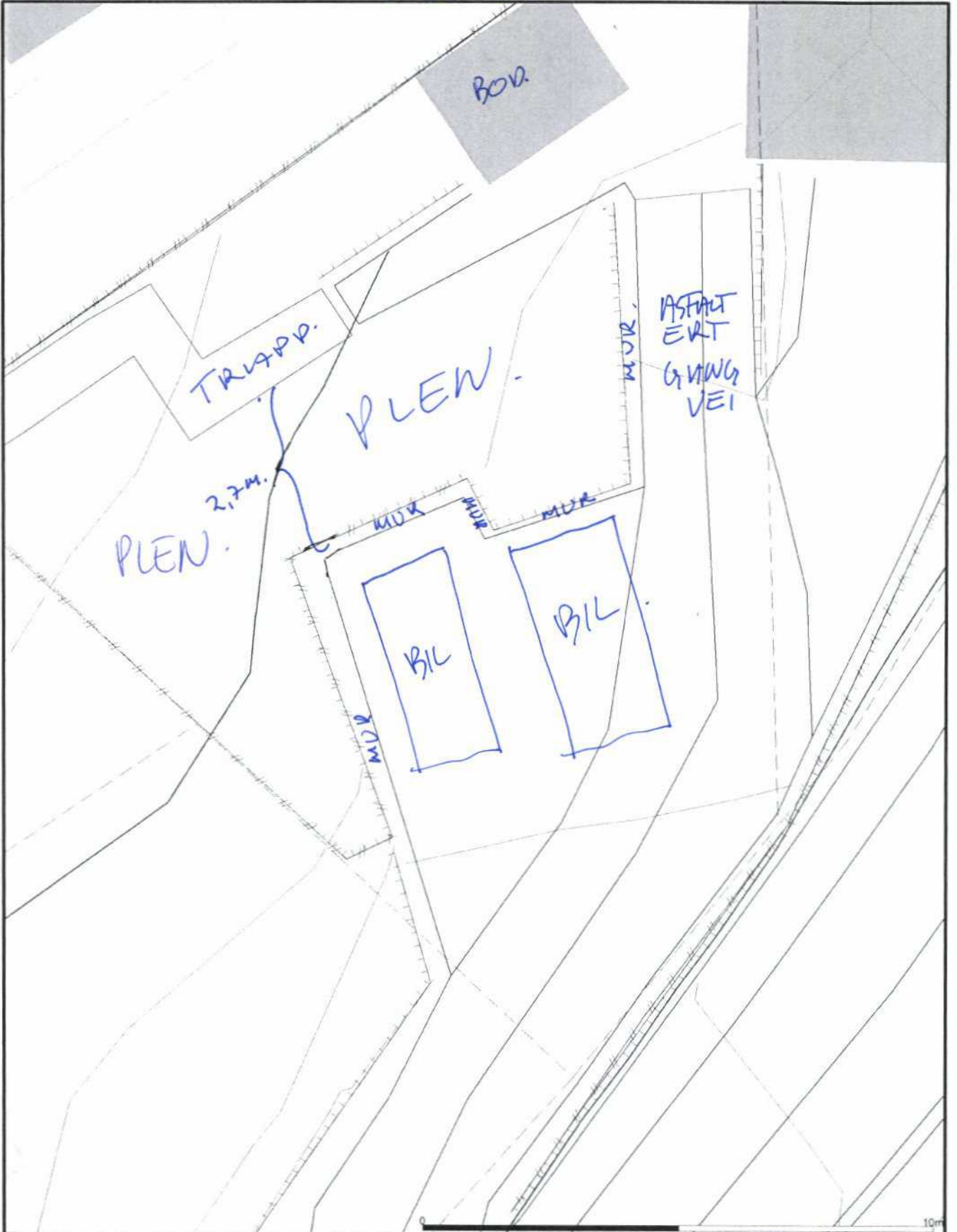
UTVIDELSE AV ALTAN, KNAPPENVEGEN 39 - 5064 STRAUMSCREND
HJALMAR KOLBEINSEN.

BYGGESAKSAVDELINGEN
04.06.84 842435



BERGEN, MARS 81.
H.B. ARK. KONTOR.

EKSISTERENDE



Anko AS - Bergen
Fjøsangerveien 50C - 5059 Bergen
55387870 / www.anko.no



Dato: 2012.09.06
Sign: gt

Anko AS
Bergen

T.Nilsen, Knappenveien 39



Målestokk
1:100

NY PLAN.

BOD.

TRAPP.

PLEN.

PERFECT
EAT
STANG
VEI

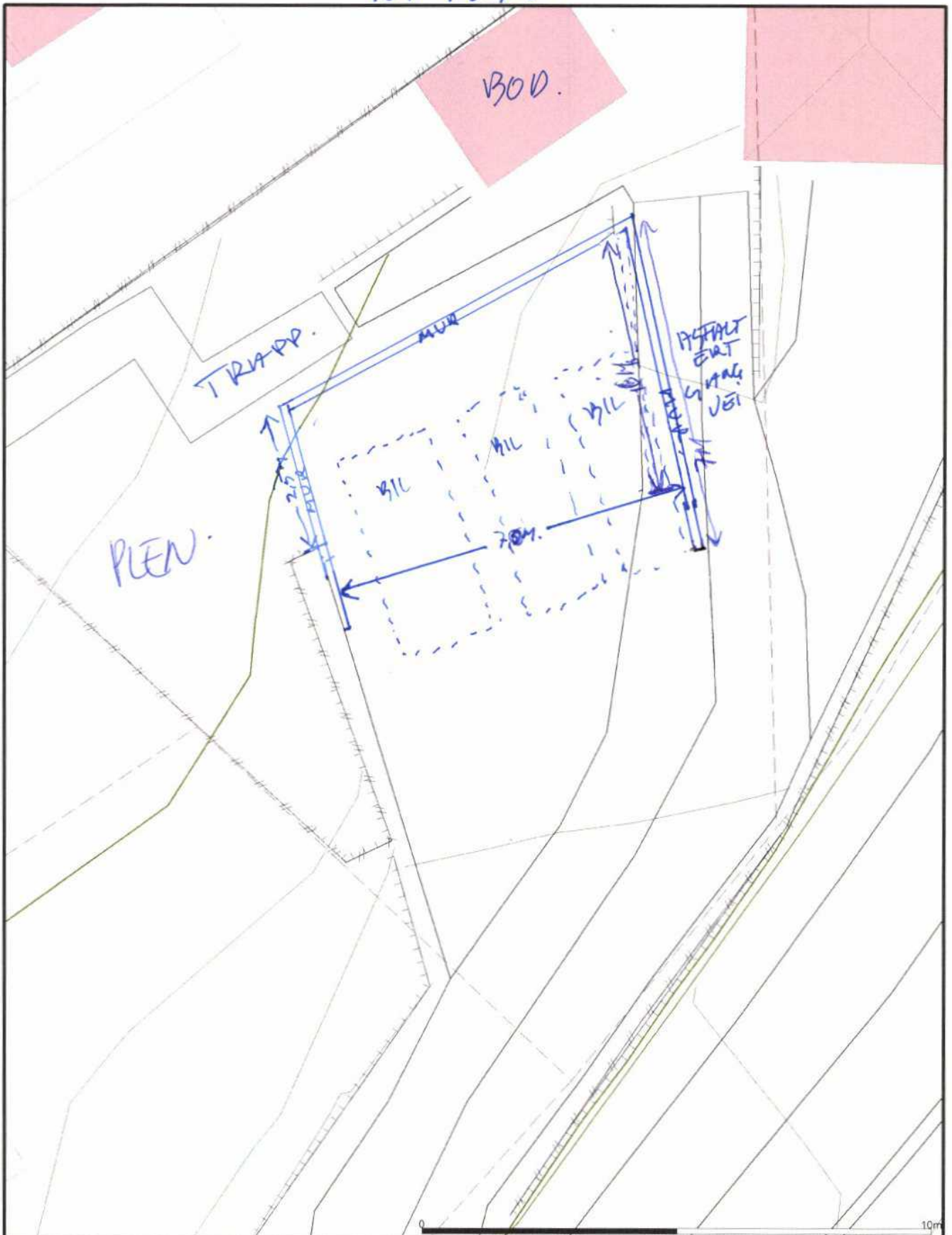
AKK

7.0M.

31L

31L

31L



Anko AS - Bergen
 Fjøsangerveien 50C - 5059 Bergen
 55387870 / www.anko.no



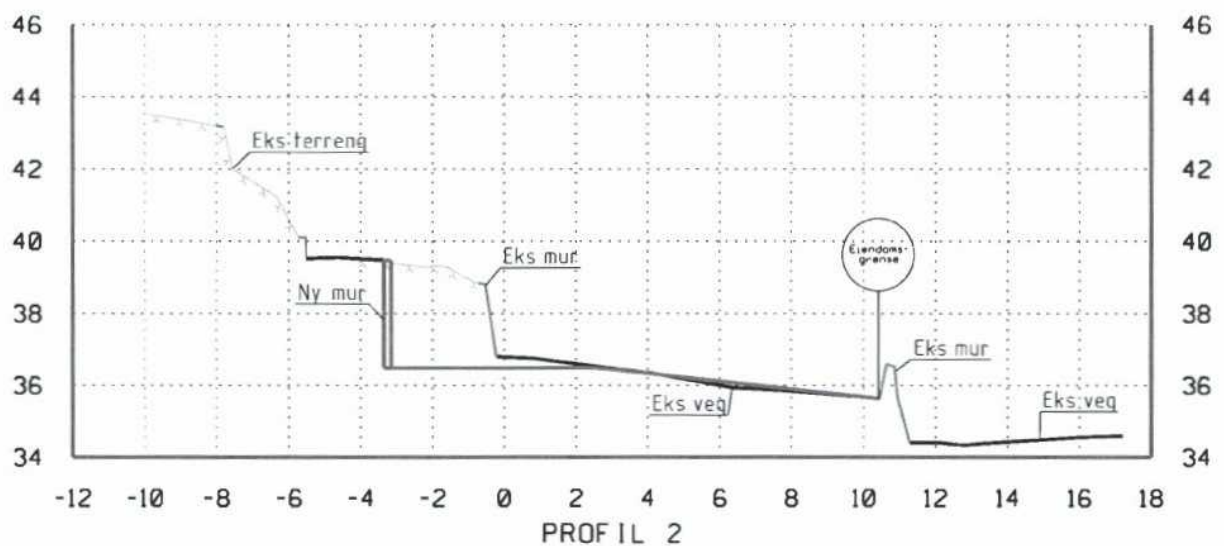
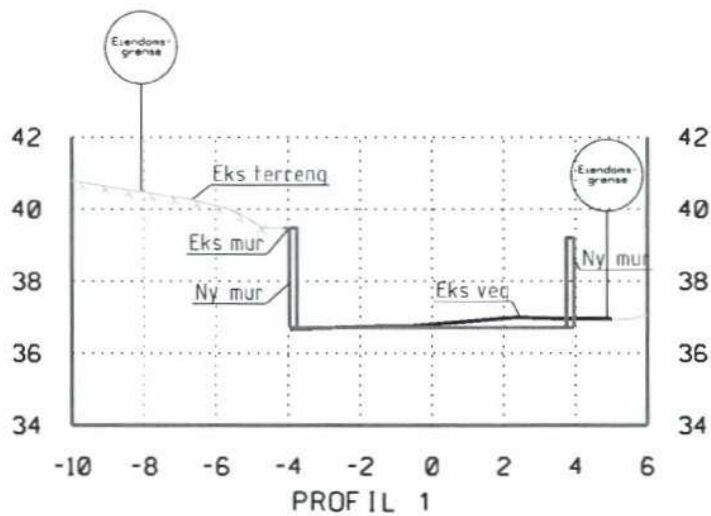
dato: 2012.09.06
 sign: qt

Anko AS
 Bergen

T.Nilsen, Knappeneveien 39



Målestikk
 1:100



Beregnet	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjort
		TROND NILSEN		
		PROFILER 1-2	Dato 20.09.2012	
		BERGEN KOMMUNE, GNR 28/BNR 35	Utarbeidet av JP	
			Godkjort av GT	
			Plottet 1:200, A4	
			Tegningsnummer 001-1	
		Fjøsangervei 50C - 5059 Bergen Tlf 5538 7870 Fax 5538 7871 bergen.anko.no - www.anko.no	Beregnet A 26.09.12	

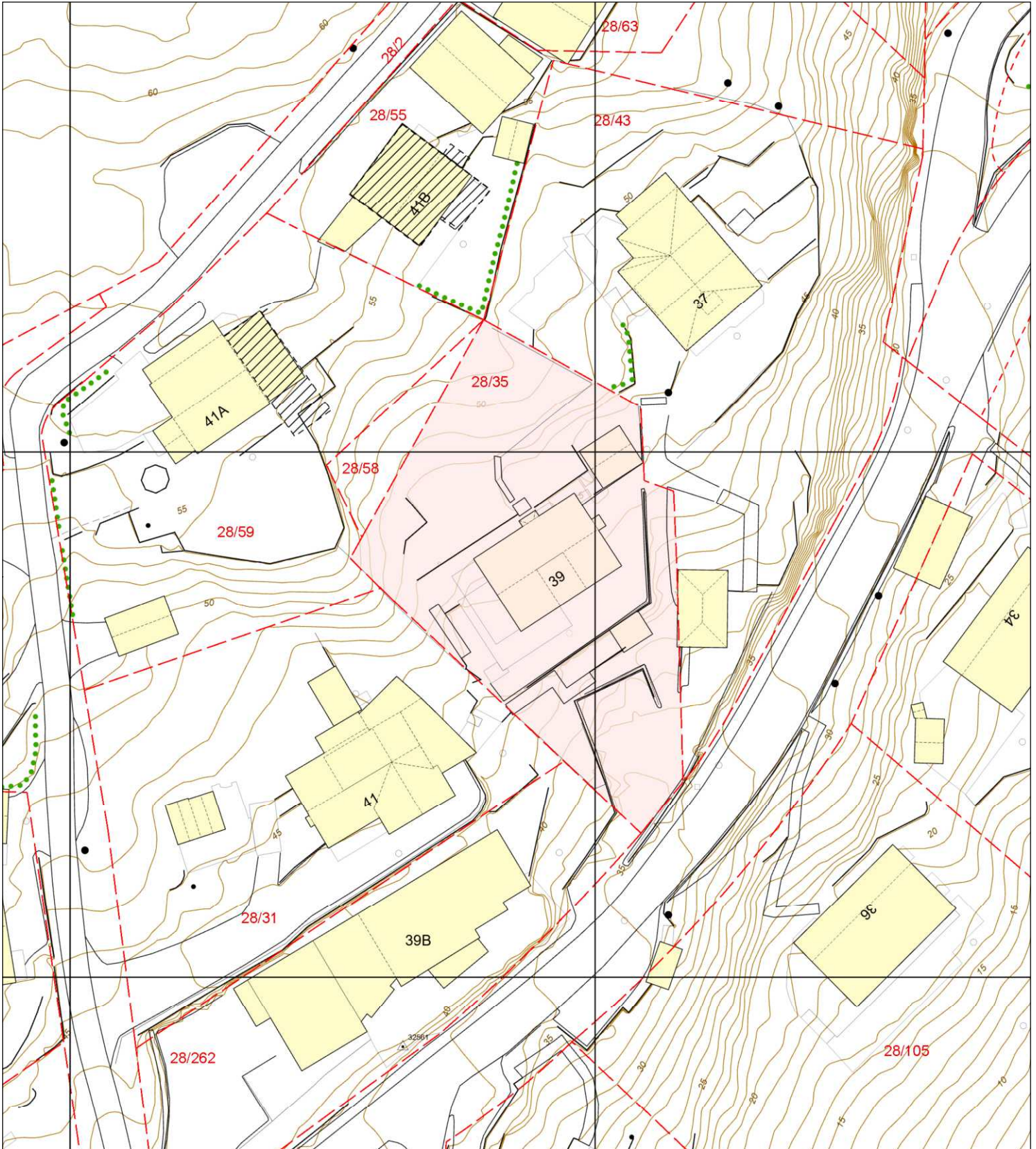


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.09.2025

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/35/0/0
Adresse: Knappeneveien 39, 5151 STRAUMSGREND



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	95



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 28/35/0/0

Utlistet 17. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259017673	Grunneiendom	0	Ja	899,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8480000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 28 BNR 1 MFL, KNAPPEN	3	190711276
71850000	35	Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 m. fl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen	1	202418691

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
28/262	300050950-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	04.01.2023	202310046
28/56	139439732-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202415893
28/59	139439767-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.04.2022	202119163
28/55	139439724-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.05.2023	202312527
28/55	139439724-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.08.2019	201909822
28/98	139440056-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	14.09.2020	202015038
28/98	23631326	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	14.09.2020	200502079

Skrevet ut 17. september 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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

Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål



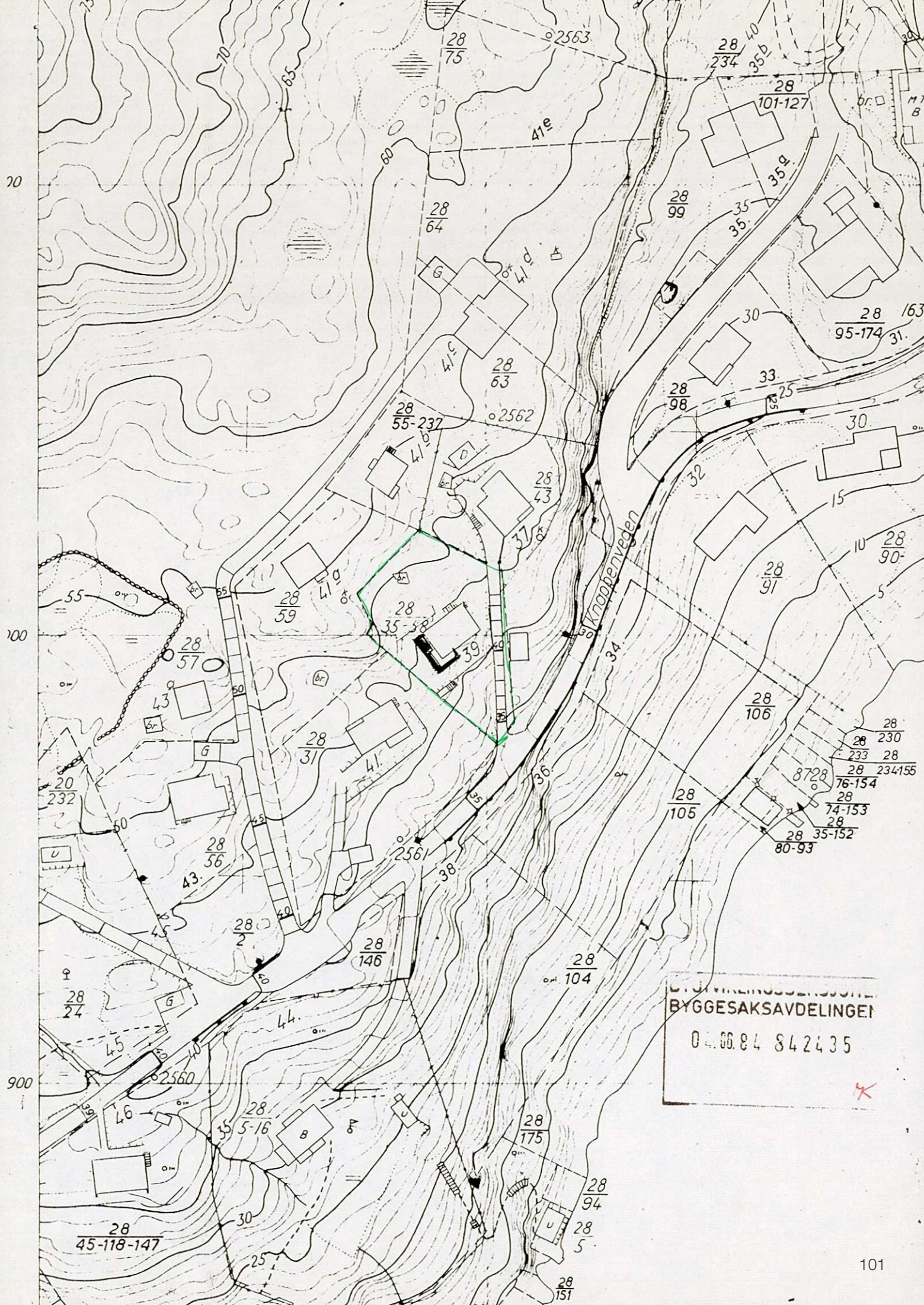
Øvrig byggesone



Forsvaret



Bruk og vern av sjø og vassdrag



BYGGESAKSAVDDELINGEN
04.00.84 842435

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

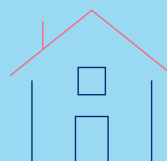
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00153

Adresse: Knappenveien 39, 5151 Straumsgrend

Betegnelse: Gnr. 28, Bnr. 35, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

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

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 07.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

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

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

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no