

BRURASTIEN 10



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	30
Plantegning	48
Tekniske dokumenter	51

VELKOMMEN TIL

Brurastien 10

I Brurastien 10 bor man i fine og etablerte omgivelser på Gaupås. Her bor man med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter like utenfor ytterdøren!

Boligen byr på flere flotte uteområder med gode solforhold.

Høydepunkter:
- Innholdsrik bolig med romslige soverom og en god planløsning
- Peis og varmepumpe
- Parkering i garasje
- Turmuligheter like utenfor ytterdøren
- Kun 2 min. Gange til nærmeste busstopp
- Åsane kun en kort kjøretur unna boligen

Velkommen til visning!



Sander Thorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
911 13 458
sander@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	4 600 000
Omkostninger	115 545
Totalpris	4 715 545
Bruksareal	193 m²
BRA-i	193 m²
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1952
Tomt	1 006 m² eiet tomt

















































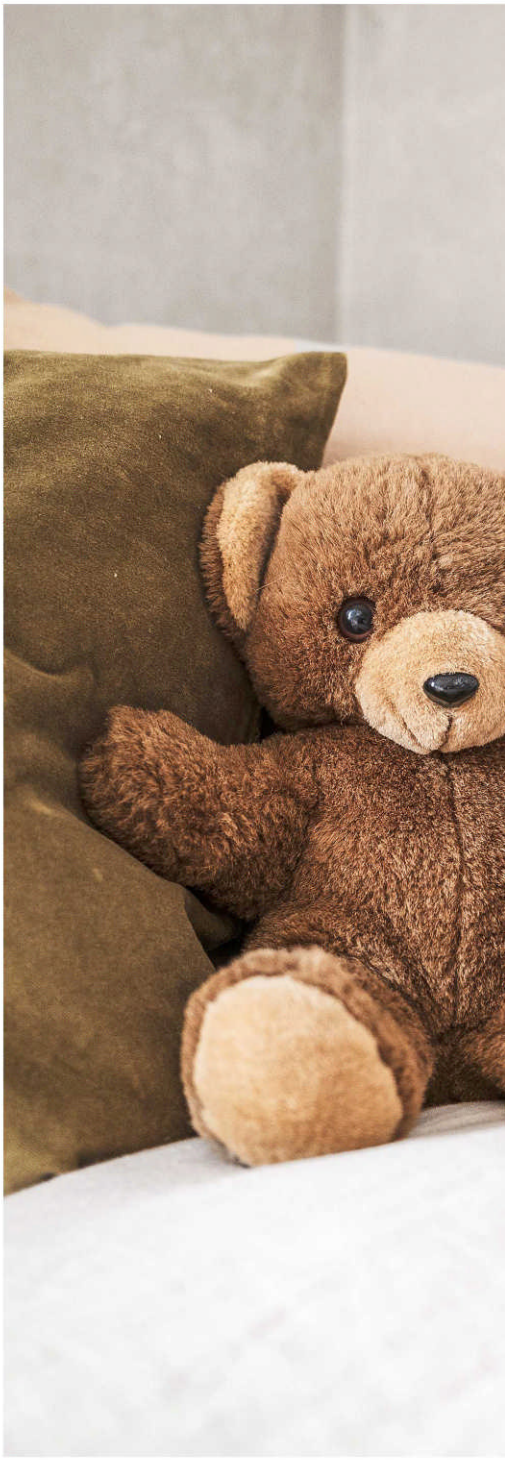





MONKEY BUSINESS
THIS SHIT IS BANANAS


MONKEY BUSINESS
THIS SHIT IS BANANAS

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 193,0 m²
- BRA-i: 193,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligen over tre plan med følgende innhold:
1. Etasje: Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, bod under trapp.
2 Etasje: Trappegang, fire soverom og bad.

U etasje: Gang, stue, åpent kjøkken, to soverom, bad, bod m/ v.v.beredere og oppl. for vaskemaskin.
Kjelleren er innredet som en leilighet, dette er ikke søkt om eller godkjent. Etasjen er en egen boenhet og er ikke godkjent for varig opphold.

Boligen har også loft med følgende innhold:
Loft: Loftsrom, loftsrom/kott og trappegang. (Ikke byggemeldt eller godkjent). Denne etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Beskrivelse
Lys og innbydende bolig i Arna som egner seg perfekt for barnefamilien! Fra boligen har man nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter innen kort avstand fra boligen. Boligen er opprinnelig oppført som en tomannsbolig, mens dagens eier har disponert og bebodd hele boligen som én. Her er mulighetene mange!

Velkommen inn!

Luftig inngangsparti med god plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entreen i første etasje ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen.

Stuen er av god størrelse og gir rikelig med møbleringsmuligheter i ulike soner. Rommet har store vindusflater som sørger for rikelig med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i boligen. Det er tidsriktige fargevalg på vegger som setter et moderne preg på boligen. Fra stuen har man utgang til stor terrasse med gode solforhold. På de fineste sommerdagene fungerer terrassen som en forlengelse av stuen.

Boligen har separat kjøkken som er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn, platetopp, ventilator og nedfelt vask. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass.

Flislagt bad, utstyrt med servant, vegghengt toalett og badekar.

Boligen har fire soverom. Alle rommene er av god størrelse og gir god plass for dobbeltseng, nattbord, skrivepult og annet passende møblement. Fin utsikt fra rommene, og det ene soverommet har en egen balkong.

Boligen har også loftsrom, her har man svært gode lagringsmuligheter.

Underetasje:
Boligens kjeller er innredet som en leilighet med egen inngang. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en godkjent boenhet og at rommene ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Alt i alt en innholdsrik familiebolig med gode rom, god planløsning og herlige uteplasser!

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland
Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland
Dato for takst: 12.09.2026

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

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Taktekking (TG 3):
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taket er tekket med skifer, antatt med kvaliteter fra byggeår. Her er synlig (fra bakkenivå) at det er endel stein som er sprukket og kantskadet. Takflaten har endel mosevekst. Undertak er ikke besiktiget. Tak er besiktiget fra bakkenivå, siden det ikke var reist stige og adkomst krever sikring. Det vurderes at taket er utlevd og at det må nytekkes. Da må også undertak fornyes, med egnede sutaksplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak:
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. TG3 er satt utifra observasjoner og vurdering av alder. Det er tildels mye mose og flere stein som er skadet. Taket har forlengst utlevd normal levetid for denne type yttertak. Treverk på tak (vindskier/vannbord) er malingsslitt og det observeres også råteskader.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon (TG 3):
Yttervegger er trekonstruksjoner etter byggetidens standard, antatt plank med utforet kledning. Det er synlige skader, både mekaniske skader og råteskader i kledningen, og det er også enkelte steder at kledning mangler. Utifra stedlige forhold med åpne deler i kledningen kan det ikke utelukkes at vann har trengt inn i konstruksjonene og forårsaket råteskader. dette kan bare avdekkes ved åpning i konstruksjonene.

Det vurderes at huset må kles på nytt ved at dagens kledning rives og ny kledning monteres på ny utlekting, med vindperre og luftet kledning. Det vil da også være anbefalt å tilleggsisolere alle husets yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Kledning bør skiftes på hele huset og da bør det samtidig lektes ut og tilleggsisoleres. dermed vil det også ble etablert lufting bak kledningen slik dagens byggeskikk er.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Boligen har fått følgende TG2:
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak (TG 2):
Renner og nedløp er av plast. Nedløp er ført ned i bakken. Renner ligger i originale rennebeslag. Det er naturlig at renner og beslag skiftes samtidig som yttertakket fornyes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak:
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det er mulig å feie fra loft. Ved siste feiing var det ingen merknader.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjoner er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utifra alder og yttertakets tilsnad må det vurderes at det kan ha oppstått lekkasjer inn i takkonstruksjonene som bare kan avdekkes når taktekking er demontert. Utifra byggetidens standard vurderes det at undertak er sutak uten duk eller plater eller annen form for undertekking.

Konsekvens/tiltak:
Takkonstruksjoner er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utifra alder og yttertakets tilsnad må det vurderes at det kan ha oppstått lekkasjer inn i takkonstruksjonene som bare kan avdekkes når taktekking er demontert. Utifra byggetidens standard vurderes det at undertak er sutak uten duk eller plater eller annen form for undertekking.

I estimat for ny tekking er det også inkludert kostnader for egnede sutaksplater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys (TG 2):
Vinduer synes å være av nyere årgang og normale gode kvaliteter i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utførs for å opprettholde normal levetid for disse konstruksjonene. Vinduer på loft har eldre kvaliteter med behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Utvendig er listverk tildels i dårlig stand, med behov for vedlikehold. Det er naturlig at vinduer får nytt utvendig listverk når kledning skiftes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner (TG 2):
Utenfor stuen er det bygget stor balkong (ca. 36 m^2) på understøttelse av stolper og bjelker. Dekket er terrassebord. Ved måling med laservater er det påvist planavvik og det er også åpne skjøter i bl.a. rekkverk. Rekkverk har loddavvik. Dette tilsier behov for vedlikehold og det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonene må erstattes med nytt. Det anbefales ytterligere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Det er planavvik (setninhger) på terrassedekket og loddavvik på rekkverk, som også er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konstruksjoner anbefales nærmere undersøkt for å avdekke behov for teltak med oppretting av planavvik og loddavvik.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 (TG 2):
Utenfor 2. etg. er det bygget balkong på gavlveggen, med utgang fra ett soverom. Her er rekkverket 0,9 m. som er lavere enn dagens krav. Her er også tegn til skjevheter i konstruksjonene, bl.a. ved skjøter i rekkverksbord. Det måles ca. 15 mm. avvik. Vedlikehold er nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Innvendig | Etasjeskiller og bærende konstruksjoner (TG 2):
Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det måles planavvik på ca. 15 mm. i hovedetasjen ved måling gjennom stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det er bet sprang mellom entre og stue på ca. 25 mm. Ved fremtidig oppussing kan gulv avrettes, ellers er det svært omfattende å rette opp slike skjevheter.

Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje) (TG 2):
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Kjellervegger er utforet med platekledning på stendere. Det er gjort innstikk i bunnsvill med målepigger og det er påvist høye fuktverdier, over grenseverdi for mulig råtedannelse. Målinger er utført gjennom borrede hull i veggplaten, det er ikke gjort ytterligere åpninger.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak:
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

1.Etg - Bad | Dokumentasjon for våtrom (TG 2):
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.Etg - Bad | Overflater gulv (TG 2):
Gulv er flislagt. Der er varmekabler som oppvarmingskilde. Gulv er tilnærmet flatt, det er kun 10 mm. fall, mot sluk. Dette er mindre enn forskriftskrav. Ved dørterskelen er det montert en stoppelist for å hindre vann fra å trekke ut i gangen utenfor. Dør står i opprinnelig åpning. Her er riskiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:
• 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.

1.Etg - Bad | Vanntett sjikt, membran og sluk (TG 2):
Sluk ligger under badekaret og vaskemaskin er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Sluket standard er ikke kjent og det er ikke nærmere undersøkt, pga. manglende tilkomst. Det foreligger ikke dokumentasjon for evt. membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1.Etg - Bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):
Badet er innredet med vegghengt toalett, vask, badekar og opplegg for vaskemaskin (montert i opprinnelig dusjhjørne). Det opplyses at blandebatteriet i badekar ikke fungerer og at kostnader for reparasjon er ca. kr. 10 000,- På generelt grunnlag anbefales badekaret demontert og erstattet med dusjkabinett med tett bunn og 4 vegger for å begrense belastningen på gulv og vegger, inntil badet ny-innredes.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteri i badekar fungerer ikke.

2.Etg - Bad | Dokumentasjon for våtrom (TG 2):
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.Etg - Bad | Overflater gulv (TG 2):
Gulv er flislagt. Varmekabler er montert som oppvarmingskilde. Gulvet har begrenset fall mot sluk slik at det er risko for at vann legger seg på gulvet ved vannsøl. Det er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak:
• 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.

2.Etg - Bad | Vanntett sjikt, membran og sluk (TG 2):
Det foreligger ikke dokumenatasjon for sluk eller evt. membran. Sluk er av eldre type og vurderes å være utlevd i forhold til alder og normale levetidsintervaller.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Underetasje - Bad | Dokumentasjon for våtrom (TG 2):
Ingen dokumentasjon er fremlagt for arbeider eller materialkvaliteter.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Underetasje - Bad | Vanntett sjikt, membran og sluk (TG 2):
Det foreligger ikke dokumenatasjon for sluk eller evt. membran. Det er ikke synlig tegn til membran i slukkanten.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Tekniske installasjoner | Innvendige vannledninger (TG 2):
Synlige vannrør er kobber med plasthylse. Alder er ukjent, det er innredet i tidligere eieres eierperioder. Kobberrør med plastkappe har forventet levetid på ca. 40-50 år. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer. Innbygde rør er ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige avløpsrør (TG 2):
Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. TG2 settes pga. antatt alder på anleggene. Det kan ikke utelukkes at der er originale avløpsrør innbygget i konstruksjonene som vil ha begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanleggene kan ha høy alder som tilsier begrenset retlevetid.

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: KLP.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av ufaglært.
Beskriv hva som er utført av ufaglært: Skiftet blandebatteri.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei.
Forklar: Selv.
Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Nei.
Ble sluk skiftet? Nei.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av ufaglært.
Beskriv hva som er utført av ufaglært: Terrassene vasket og beiset på nytt i fjor sommer.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei.
Forklar: Selv.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.
Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Ja.
Beskrivelse: Takstman har opplyst om fuktighet.

Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng.
Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.? Ja.
Hvilke endringer er gjort? Byttet varmtvannsberederen av Ivar's vann&avløp, byttet gulv på soverom, oppgradert baderom (ny dusjvegg, møblemang), malt om.

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja.
Av hvem?: BKK i august 2026 (kontroll av måleravleser).
Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Ja.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen? Ja.
Hvilke endringer er gjort?: "Utleiedel" i underetasjen. Av tidligere huseiere.

Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende? Ja.
Beskrivelse: Soverom, stue, kjøkken, bad og bod i underetasje.

Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Beskrivelse: Mugg på vegg i tidligere kjøkken i 2. etasje som ble brukt som "walk in closet". Vegg er behandlet og pusset opp.

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja.
Beskrivelse: Godkjent bygg av garasje og murvegg ifm den.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

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

Energiattest med energimerke Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

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

Tomten
1006,00 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i garasje.

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
Velkommen til Brurastien 10 - en innholdsrik familiebolig med solrik og ettertraktet beliggenhet på Gaupås.

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, like ved Gaupåsvatnet. De flotte uteområdene har gode solforhold og byr på flere hyggelige soner hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen i skjermede omgivelser.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med kort avstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole samt dagligvarebutikk. Coop Prix i Ytre Arna ligger kun ca. 1,9 km unna.

Ytre Arna sentrum ligger en kort kjøretur fra boligen, og her finner du blant annet skole, butikker og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Arna stasjon, med gode togforbindelser til Bergen sentrum. Med bil tar det omtrent 7 minutter til både Åsane Storsenter og Øyrane Torg. Man har også bompengefri adkomst inn til Øyrane Torg.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med stier, skog og vakker natur like utenfor døren.

Adkomst
Se vedlagt kart.

Det vil bli godt skiltet på visningsdagen.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring,

løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 27 555 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatten er beregnet ut fra en boligverdi på kr 4 900 000, med et bunnfradrag på kr 750 000 (én boenhet).

Vann- og avløpsgebyrene beregnes ut fra boligens størrelse, og det har derfor ikke særlig betydning om boligen er registrert med én eller to boenheter.

Renovasjonsgebyret betales i dag for to boenheter. Dersom man ønsker å benytte hele boligen som én boenhet, kan man enkelt sende inn et skjema på BIR.no. Da vil renovasjonsgebyret reduseres, og man vil spare omtrent kr 4 190 per år.

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

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 372 267,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 489 067,00,- 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 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

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

Formuesverdi beregnet fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 115 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 735 262,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

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

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.21
Tiltaket: Nybygg garasje og murer

Kontroll av byggetegninger

Dette er opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig i henhold til godkjente byggetegninger. Per i dag har eier valgt å gjøre en del endringer for å benytte seg av hele boligen.

Boligen har følgende avvik fra opprinnelige byggetegninger:

Kjeller:
Kjelleretasjen er i dag innredet som leilighet, mens opprinnelig byggetegninger viser at kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. På godkjente byggetegninger er romfordelingen blant annet redskaper, kjellergang, brensel og redskaper. Byggetegningene viser også en trapp opp fra kjelleretasjen til 1.etasje, i dag er det ingen trapp der. Underetasjen er ikke en egen boenhet. Endringene er søknadspliktige.

Første etasje:
På opprinnelige byggetegninger er det to soverom i denne etasjen, de er i dag benyttet som stue. Endringene er ikke søknadspliktige.

Andre etasje:
Opprinnelig stue og kjøkken er i dag benyttet som to ekstra soverom i andre etasje. Endringene er ikke søknadspliktige.

Loft:
På opprinnelige byggetegninger det tørkeloft. Det er i dag innredet, men etasjen er ikke godkjent for varig opphold. Endringene er søknadspliktige.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Regulering

I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i "øvrig byggesone" og ligger i henhold til kommunedelplanen i boligområde.

Kommuneplan:

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

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

Kommunedelplan(er):
PlanID: 16060000
Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 17.09.2001
Dekningsgrad:100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 16060000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 306/251
Bygningsnr: 300904598
Endring: -
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 09.07.2021
Saksnr: 202111184

Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven, eller konferer megler for ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei: Eiendommen har tilkosmt via offentlig vei.

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. 500123, tgl. 15.01.1951 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 907074, tgl. 10.07.1953 - Elektriske kraftlinjer
Haus Elektrisitetsforsynings høgspente linenett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 503372, tgl. 29.08.1950 - 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.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon
Konsesjon: Nei.

Odel
Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Brurastien 10
306/86/0/0 i Bergen

Type bolig: Tomannsbolig

Selger
Gintautas Šliora og Dale Slioriene

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00265
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Nathalie Kristiane Lilleskare Bruås
+47 47 96 73 70
nathalie@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

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

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

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

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

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

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

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

elgerforsikring/.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

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

Personvern

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere

kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 900 inkl. mva)

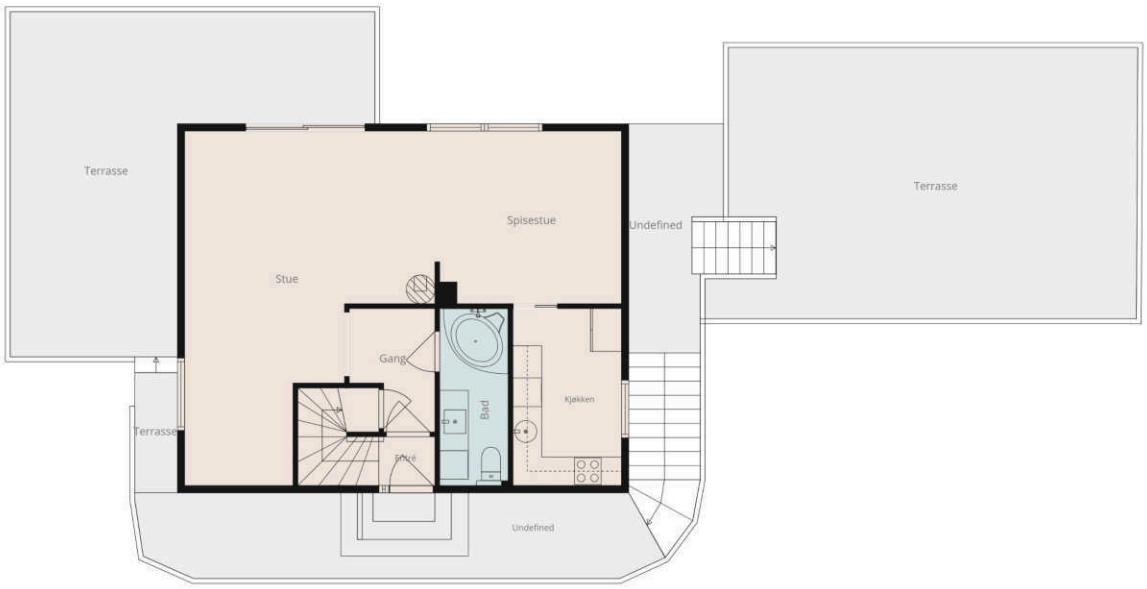
Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

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

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.09.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



mood fota

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



mood fota

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



mood foto

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

TEKNISKE DOKUMENTER



Adresse	
Bygg uten adresse	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342195**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300444691**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
278,51

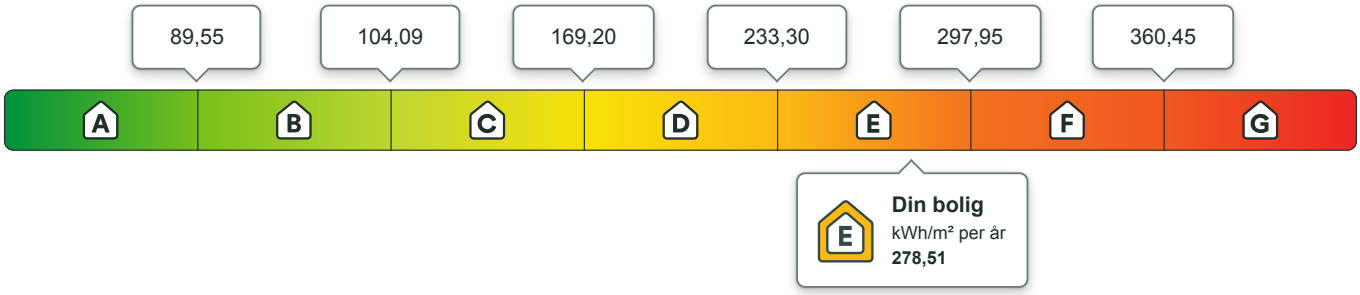
Bygg uten adresse

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 449,58	**265,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bygg uten adresse

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bygg uten adresse

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Brurastien 10, 5265 YTRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 306, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18744-1326 **Eiendomsverdi ref nr:** WO9232

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øistein Fotland

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Rapportansvarlig

Øistein Fotland
Uavhengig Takstingeniør
fotland@takstkontoret.no
922 45 824

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Det vurderes å være umiddelbare behov for vedlikehold utvendig, av kledning og tak.

Bad i begge hovedetasjer bør vurderes for ny-innredning.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Utvendig trekledning i tildels dårlig stand. Det vurderes behov for utskifting.

INNVENDIG Gå til side

Bolig med tildels nøktern standard slik at endel oppussing/ny-innredning vil være nødvendig for at dagens krav til boligstandard skal oppfylles. Tilstand må vurderes i forhold til innredningenes alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

3 bad er innredet i tildligere eiers eierperiode og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter. Det vurderes at badene i hovedetasjene ikke tilfredsstiller dagens våtromskrav.

KJØKKEN Gå til side

Funksjonelt kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget, platetopp er ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner med varierende kvaliteter og alder, uten dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er bratt, med gangadkomst opp til huset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller og loft er innredet uten at det foreligger søknad eller godkjennelse.
Innerste rom i kjeller (soverom) har ikke rømningsvei. Rom på loft har ikke rømning, kun trappeadkomst.

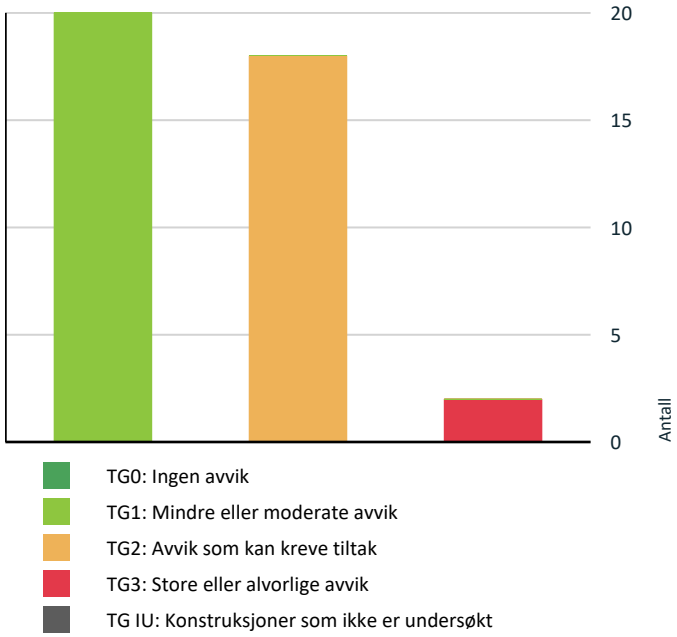
Garasje

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

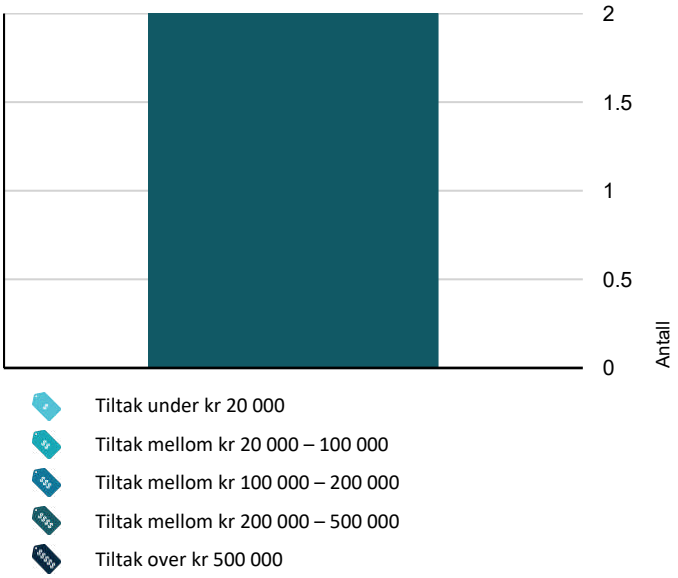
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten tar ikke hensyn til lovlighet av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (4,4 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (4,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
  Fra loft er det ikke annen rømning enn via loftstrappen.
  Fra innerste rom i kjeller (soverom) er det ikke rømning.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Anvendelse
Bolig

Standard
Funksjonell standard med tildels utidsmessige kvaliteter i innredningene. Oppussing og ny-innredning kan vurderes å være nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til boligstandard, avhengig av smak og krav.

Vedlikehold
Utvendig er det behov for tildels omfattende vedlikehold. Båpde trekledning og yttertak må skiftes innen kort tid.
Tekniske anlegg har varierende alder og kvaliteter. El.-anlegg er oppdatert senere år (2010).

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifer, antatt med kvaliteter fra byggeår. Her er synlig (fra bakkenivå) at det er endel stein som er sprukket og kantskadet. Takflaten har endel mosevekst. Undertak er ikke besiktiget. Tak er besiktiget fra bakkenivå, siden det ikke var reist stige og adkomst krever sikring.
Det vurderes at taket er utlevd og at det må nytekkes. Da må også undertak fornyes, med egnede sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG3 er satt utifra observasjoner og vurdering av alder. Det er tildels mye mose og flere stein som er skadet. Taket har forlengst utlevd normal levetid for denne type yttertak. Treverk på tak (vindskier/vannbord) er malingsslitt og det observeres også råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er av plast. Nedløp er ført ned i bakken. Renner ligger i originale rennebeslag. Det er naturlig at renner og beslag skiftes samtidig som yttertakket fornyes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det er mulig å feie fra loft. Ved siste feiing var det ingen merknader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjoner er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utifra alder og yttertakets tilsnad må det vurderes at det kan ha oppstått lekkasjer inn i takkonstruksjonene som bare kan avdekkes når taktekking er demontert. Utifra byggetidens standard vurderes det at undertak er sutak uten duk eller plater eller annen form for undertekking.

I

Konsekvens/tiltak

Takkonstruksjoner er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utifra alder og yttertakets tilsnad må det vurderes at det kan ha oppstått lekkasjer inn i takkonstruksjonene som bare kan avdekkes når taktekking er demontert. Utifra byggetidens standard vurderes det at undertak er sutak uten duk eller plater eller annen form for undertekking.

I estimat for ny tekking er det også inkludert kostnader for egnede sutaksplater.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er trekonstruksjoner etter byggetidens standard, antatt plank med utforet kledning. Det er synlige skader, både mekaniske skader og råteskader i kledningen, og det er også enkelte steder at kledning mangler. Utifra stedlige forhold med åpne deler i kledningen kan det ikke utelukkes at vann har trengt inn i konstruksjonene og forårsaket råteskader. dette kan bare avdekkes ved åpning i konstruksjonene.

Det vurderes at huset må kles på nytt ved at dagens kledning rives og ny kledning monteres på ny utlekting, med vindperre og luftet kledning. Det vil da også være anbefalt å tilleggsisolere alle husets yttervegger,.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Kledning bør skiftes på hele huset og da bør det samtidig lektes ut og tilleggsisoleres. dermed vil det også ble etablert lufting bak kledningen slik dagens byggeskikk er.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer synes å være av nyere årgang og normale gode kvaliteter i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utførs for å opprettholde normal levetid for disse konstruksjonene.
Vinduer på loft har eldre kvaliteter med behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Utvendig er listverk tildels i dårlig stand, med behov for vedlikehold. Det er naturlig at vinduer får nytt utvendig listverk når kledning skiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er i normalt god stand i forhold til alder. Noamelt vedlikehold må påregnes for å opprettholde levetiden.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utenfor stuen er det bygget stor balkong (ca. 36 m²) på understøttelse av stolper og bjelker. Dekket er terrassebord. Ved måling med laservater er det påvist planavvik og det er også åpne skjøter i bl.a. rekkverk. Rekkverk har loddavvik. Dette tilsier behov for vedlikehold og det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonene må erstattes med nytt. Det anbefales ytterligere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er planavvik (setninhger) på terrassedekket og loddavvik på rekkverk, som også er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Konstruksjoner anbefales nærmere undersøkt for å avdekke behov for teltak med oppretting av planavvik og loddavvik.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Utenfor 2. etg. er det bygget balkong på gavlveggen, med utgang fra ett soverom. Her er rekkverket 0,9 m. som er lavere enn dagens krav. Her er også tegn til skjevheter i konstruksjonene, bl.a. ved skjøter i rekkverksbord. Det måles ca. 15 mm. avvik. Vedlikehold er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er fuktsig i terrenget ovenfor boligen og utenfor inngangspartiet legger det seg vann som ikke har avrenning. Det anbefales tiltak for å utbedre forholdene, da vann på bakken kan fryse til is om vinteren om medføre fallrisiko.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen er funksjonelt innredet med parkettgulv og flislagte gulv, malte veggflater og malte tak. Oppussing er utført i tidligere eiers eierperiode. Det vurderes at ytterligere oppussing kan vurderes utifra smak og krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig er vegger malte plater eller tapeter. Takflater er malte kvaliteter. Det er funksjonelt oppusset de senere år, og ytterligere oppussing kan vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard.

På ett rom i 2. etg. (tidligere kjøkken) er det fuktmerker i tak, som kan skyldes kondensering på kalde flater. Det er ikke påvist lekkasjer.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det måles planavvik på ca. 15 mm. i hovedetasjen ved måling gjennom stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det er bet sprang mellom entre og stue på ca. 25 mm.

Ved fremtidig oppussing kan gulv avrettes, ellers er det svært omfattende å rette opp slike skjevheter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart.
Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ny peisovn er montert i stuen. Kamin er montert i 2.etg. Eier opplyser at det er montert nytt røykrør i pipen. Ved siste feiing (2019) var det ikke merknader til hverken pipe eller ildsted. Det er mulig å feie fra sotluke på loft. Forholdet er ikke nærmere vurdert.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellervegger er utforet med platekledning på stendere. Det er gjort innstikk i bunnsvill med målepigger og det er påvist høye fuktverdier, over grenseverdi for mulig råtedannelse. Målinger er utført gjennom borrede hull i veggplaten, det er ikke gjort ytterligere åpninger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er original, med parkett i trinn og kantlist på trappenese. Trapp mellom kjeller og hovedetasje er fjernet i tilknytning til innredning av kjelleren. På topp av trapp til loftsetasjen er det lav takhøyde, slik at man ikke kan gå oppreist. Trappen må vurderes i forhold til standard på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i leiligheten. Flere dører har glassfelt. Ingen merknader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ref. eiers egenerklæring der dette evt. er beskrevet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når badet er innredet. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller materialkvaliteter.
Det vurderes at badet må ny-innredes for å tilfredsstille dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger flislagt, tak er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Der er varmekabler som oppvarmingskilde.
Gulv er tilnærmet flatt, det er kun 10 mm. fall, mot sluk. Dette er mindre enn forskriftskrav. Ved dørterskelen er det montert en stoppelist for å hindre vann fra å trekke ut i gangen utenfor. Dør står i opprinnelig åpning. Her er riskiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk ligger under badekaret og vaskemaskin er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Sluket standard er ikke kjent og det er ikke nærmere undersøkt, pga. manglende tilkomst.
Det foreligger ikke dokumentasjon for evt. membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett, vask, badekar og opplegg for vaskemaskin (montert i opprinnelig dusjhjørne).
Det opplyses at blandebatteriet i badekar ikke fungerer og at kostnader for reparasjon er ca. kr. 10 000,-
På generelt grunnlag anbefales badekaret demontert og erstattet med dusjkabinett med tett bunn og 4 vegger for å begrense belastningen på gulv og vegger, inntil badet ny-innredes.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteri i badekar fungerer ikke.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med bryterstyrt avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.
Innvendige vegger er plankevegger og da er hullboring ikke mulig uten å borre gjennom veggen.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når badet er innredet. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller materialkvaliteter.
Det vurderes at badet må ny-innredes for å tilfredsstille dagens krav.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, tak er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Varmekabler er montert som oppvarmingskilde. Gulvet har begrenset fall mot sluk slik at det er risko for at vann legger seg på gulvet ved vannsøl. Det er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• 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.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumenatasjon for sluk eller evt. membran. Sluk er av eldre type og vurderes å være utlevd i forhold til alder og normale levetidsintervaller.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med bryterstyrt avtrekksvifte.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.
Innvendige vegger er plankevegger og da er hullboring ikke mulig uten å borre gjennom veggen.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når badet er innredet. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller materialkvaliteter.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt for arbeider eller materialkvaliteter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flsilagt, tak er malt.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Varmekabler er montert som oppvarmingskilde. Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, ca. 25 mm.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumenatasjon for sluk eller evt. membran. Det er ikke synlig tegn til membran i slukkanten.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med bryterstyrt avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD (4,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Dusjhjørnet ligger ut mot yttervegg og murt innervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Her er plass til kjøleskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft, gjennom yttervegg.

UNDERETASJE > ÅPENT KJØKKEN (4,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

UNDERETASJE > ÅPENT KJØKKEN (4,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft, gjennom kanal, yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er kobber med plasthylse. Alder er ukjent, det er innredet i tidligere eieres eierperioder. Kobberrør med plastkappe har forventet levetid på ca. 40-50 år. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer. Innbygde rør er ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.
TG2 settes pga. antatt alder på anleggene. Det kan ikke utelukkes at der er originale avløpsrør innbygget i konstruksjonene som vil ha begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanleggene kan ha høy alder som tilsier begrenset retlevetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon fra kjøkken via ventilator.
Avtrekksventilasjon fra bad via avtrekksvifter i yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2 v.v.beredere er montert i kjeller, i bod. Begge er nyere enn 20 år. Sintef anbefaler skifte etter 20 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer er montert
Det foreligger kontrollrapporter (ligger i respektive sikringsskap) for anleggene. Det henvises til disse.

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

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i hver etasje.

Det er ikke rømningsmulighet fra det innerste rommet i sokkeletasjen, her er det blokkert utvendig av bygningskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Fra loft er det ikke annen rømning enn via loftstrappen.
Fra innerste rom i kjeller (soverom) er det ikke rømning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst fjellgrunn i søknad for byggetillatelse.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold er ikke vurdert. Dersom dette skal bestemmes må det graves til fundamentdybde og det er ikke inkludert i oppdraget. Dersom drenering er original i tilbakefylte masser må det legges til grunn at drenering i dag vil ha begrenset effekt. Ovenfor bygget er det synlig vannsig på fjell og det må legges til grunn at dette også fortetter under bakken, ned mot husets grunnmur. Innvendige fuktmålinger viser forhøyede verdier i bunnstokk i påfopret vegg og dette kan være en indikasjon på mangelfull drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I tegninger til bygningssøknad er det angitt mur eller betong. Utvendig er det pusset, innvendig utforet. Utvendig er det en del sår i pussen som bør flikkes. Kun synlig del av grunnmuren er vurdert.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendige anlegg er ikke tilstandsvurdert.

Det mangler rekkverk på muren ovenfor huset, opp mot bratt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er bratt og spesielt ovenfor huset er det vanskelig adkomst. Her mangler rekkverk på terrengmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Med ukjente materialkvaliteter og ukjent alder er det vanskelig å fastsette restlevetid for anleggene.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Ved veien er det bygget en garasje i betongkvaliteter, med støpte vegger og støpr dekke over. Her er plass til 2 biler. Port med åpningsautomatikk er montert. Her er strømfremlegg og uttakk for teknisk utstyr som opplyses benyttes til lading av el.-bil.

Bygningen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Fra loft er det ikke annen rømning enn via loftstrappen.
Fra innerste rom i kjeller (soverom) er det ikke rømning.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er mulig å feie fra loft. Ved siste feiing var det ingen merknader.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard
Støpte kvaliteter. Port er montert, med motordrift.

Vedlikehold
Normalt god stand i forhold til byggetid. Konstruksjonene er ikke nærmere vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

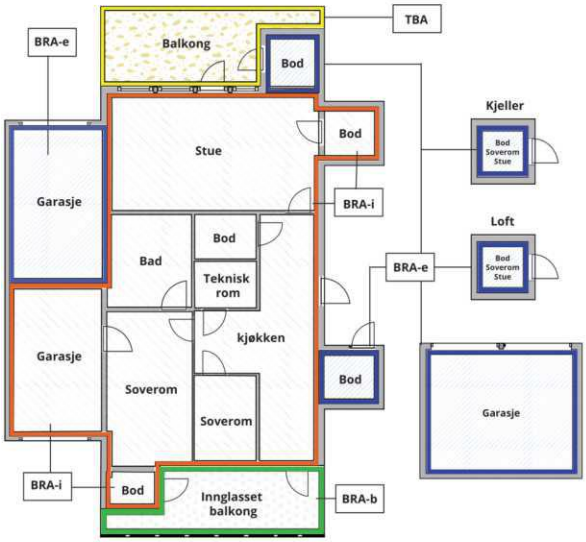
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	36
2 Etasje	62			62	3
Underetasje	56			56	
Loft	9			9	
SUM	**193**				**39**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, bod undertrapp		
2 Etasje	Trappegang, soverom (12,4 m² gulvareal) (areal hentet fra tegning), soverom (15,4 m² gulvareal) (areal hentet fra tegning), soverom (8,4 m² gulvareal) (areal hentet fra tegning), soverom (tidligere kjøkken) (7,0 m² gulvareal) (areal hentet fra tegning), bad		
Underetasje	Gang (6,1 m²), stue (14,8 m²), åpent kjøkken (4,3 m²), soverom (8,8 m²), soverom (7,4 m²), bad (4,4 m²), bod m/ v.v.beredere og oppl. for vaskemaskin (4,9 m²)		
Loft	Loftsrom (8 m²), loftsrom/kott (0 m² målbart etter ns3940), trappegang (inkl. i loftsromsareal) (lavtakhøyde over de øverste trinn)		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Romareal i 2. etg. er hentet fra tegning og er angitt som gulvareal.
På loftsetasjen er deler av rommet 0,5 m. bredde i 1,9 m. høyde og det gir ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller og loft er innredet uten at det foreligger søknad eller godkjennelse.
Innerste rom i kjeller (soverom) har ikke rømningsvei. Rom på loft har ikke rømning, kun trappeadkomst.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er montert nytt ildsted (2022) og at pipe er foret med innvendig røykrør. Det er feiet i 2019.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke godkjennelse for endringer i planløsninger. Kjeller er innredet som egen bo-enhet og loft er innredet som oppholdsrom, uten at det foreligger søknad.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Dale Slioriene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	306	86		0	1005.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brurastien 10

Hjemmelshaver
Slioriene Dale, Šliora Gintautas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nord for Ytre Arna, i område med spredt bebyggelse. Daglige tilbud finnes i Ytre Arna og i Indre Arna er det senterområde med de fleste tilbud.
Det går buss i hovedvegen og fra Indre Arna er det gode togforbindelser.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig.

Tilknytning vann

Eier opplyser at vann er offentlig forsynt.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at avløp er offentlig tilknyttet.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for verdivurderingen.

Om tomten

Tomten er tildels bratt og ligger ovenfor veien, med gangadkomst opp til boligen. Tomten er opparbeidet med beplantning og hage og her er flere terrassenivåer, både gruslagt og med tredekke. Vannsig er synlig på fjell i dagen ovenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

Kommentar
Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen, uten hensyn til lovlighet av det enkelte rom.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Skjøte er ikke fremlagt. Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er opplyst å være offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrappporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest slik bygget opprinnelig var bygget. Det foreligger ikke brukstillatelse slik sokkeletasjen nå er ombygget/innredet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00265
Addresse	Brurastien 10		
Postnr.	5265	Sted	YTRE ARNA
Selgers navn	Dale Slioriene		
Selgers navn	Gintautas Šliora		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet blandebatteri

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrassene vasket og beiset på nytt i fjor sommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstman har opplyst om fuktighet

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Byttet varmtvannsberederen av Ivar's vann&avløp, byttet gulv på soverom, oppgradert baderom (ny dusjvegg, møblemang), malt om

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK i august 2026 (kontroll av måleravleser)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

"Utleiedel" i underetasjen. Av tidligere huseiere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Soverom, stue, kjøkken, bad og bod i underetasje.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mugg på vegg i tidligere kjøkken i 2. etasje som ble brukt som "walk in closet". Vegg er behandlet og pusset opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent bygg av garasje og murvegg ifm den.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Dale Slioriene*

Signert av *Gintautas Šliora*

Initialer selger:
D S
G Š

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Brurastien 10 - Nabolaget Gaupås/Haugland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Spåkevegen Linje 28	2 min 0.2 km
Arna terminal Buss, tog	8 min 6.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 6.6 km
Breistein ferjekai Linje 1036	12 min 9.1 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	13 min 13.4 km

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	9 min 5.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	12 min 8.8 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	13 min 8.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	12 min 9.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 7.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min 9.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

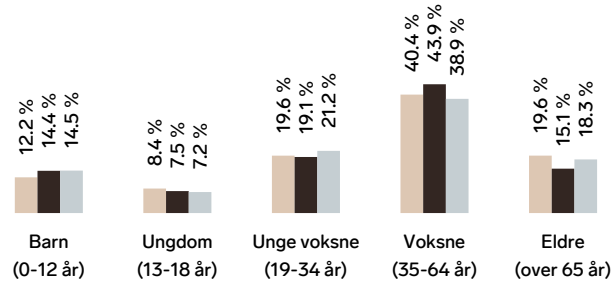
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaupås/Haugland	733	301
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ytre Arna barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 2.3 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 4.7 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 66 barn	9 min 6.9 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	9 min 6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

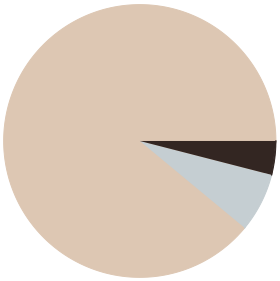
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

Arna stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Haugland skole Aktivitetshall	16 min 1.4 km
S-Camp Åsane	9 min
SATS Horisont	10 min

Boligmasse



89% enebolig
4% rekkehus
7% annet

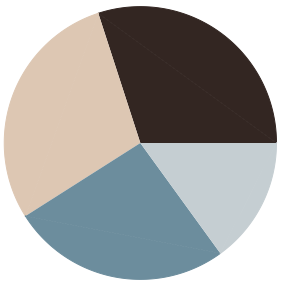
«Bor landlig og fredelig, kun 5 min til alle tilbud i Åsane og 15 til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
30% 6-12 år
15% 13-15 år
26% 16-18 år

Familiesammensetning



0% 43%

Gaupås/Haugland
Ytre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

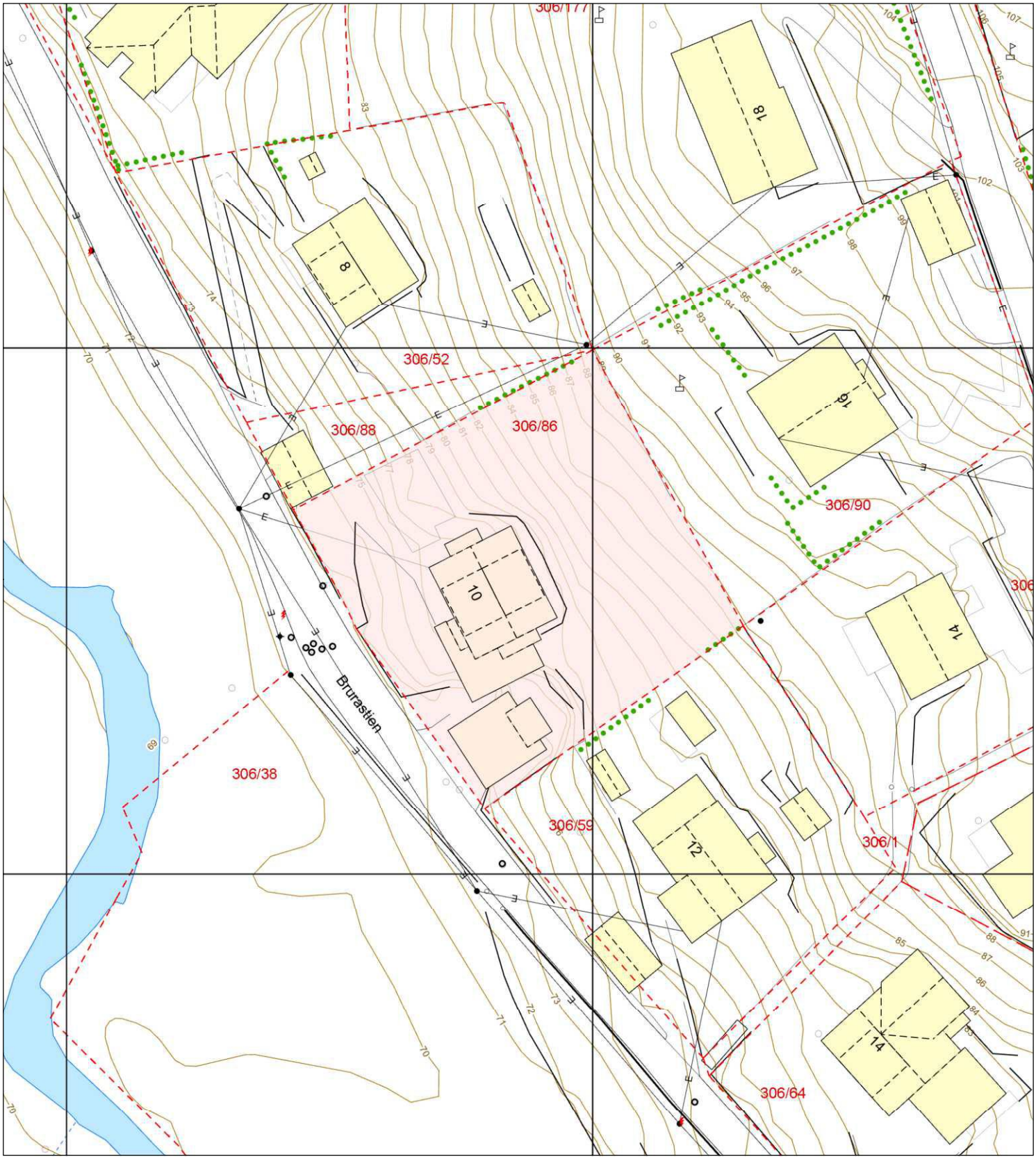
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 306/86/0/0
Adresse: Brurastien 10, 5265 YTRE ARNA

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 306/86/0/0
Utlistet 01. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262261139	Grunneiendom	0	Ja	1 005,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16060000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
306/251	300904598	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.07.2021	202111184

Skrevet ut 01. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

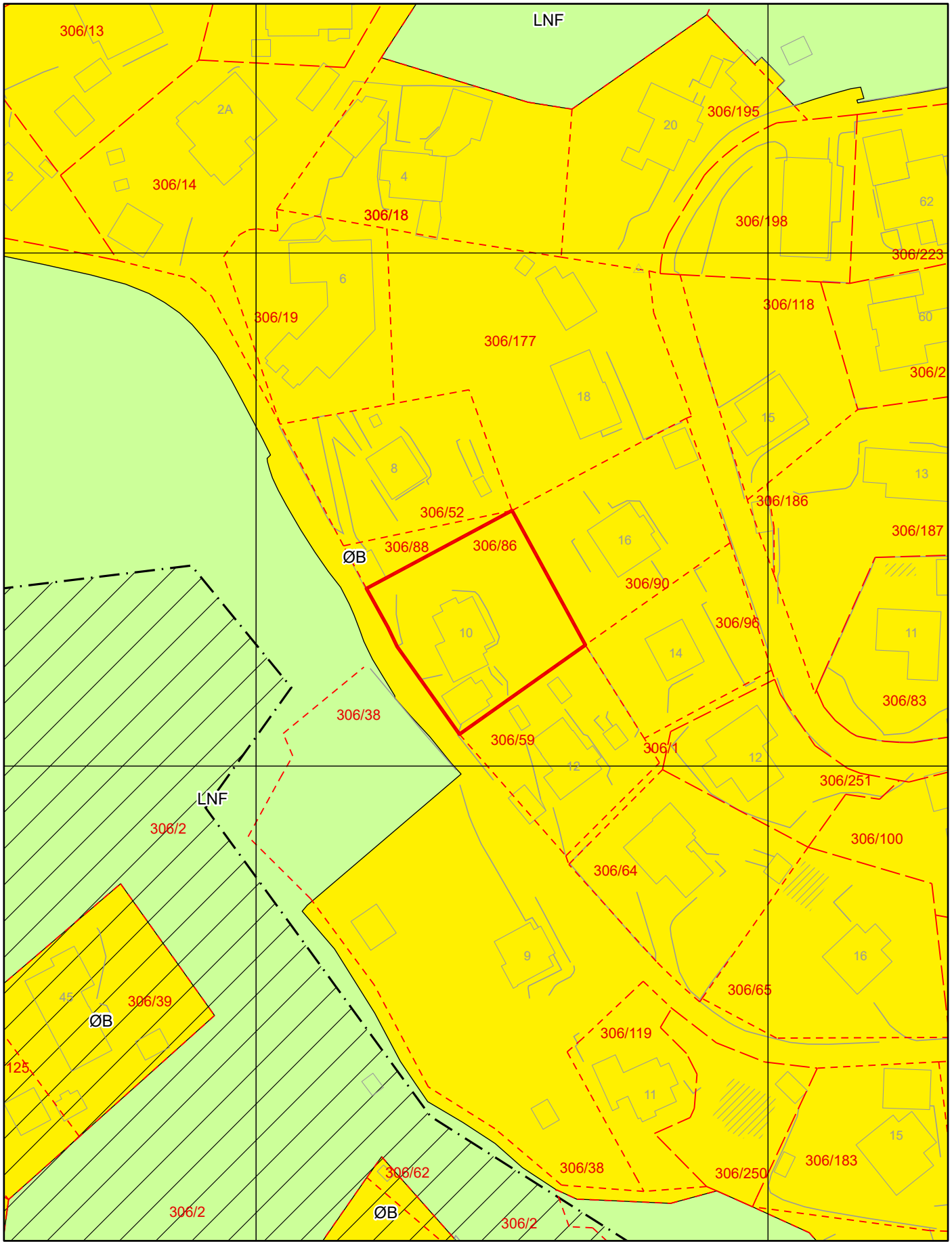
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 306/86/0/0
Adresse: Brurastien 10

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landbruk

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

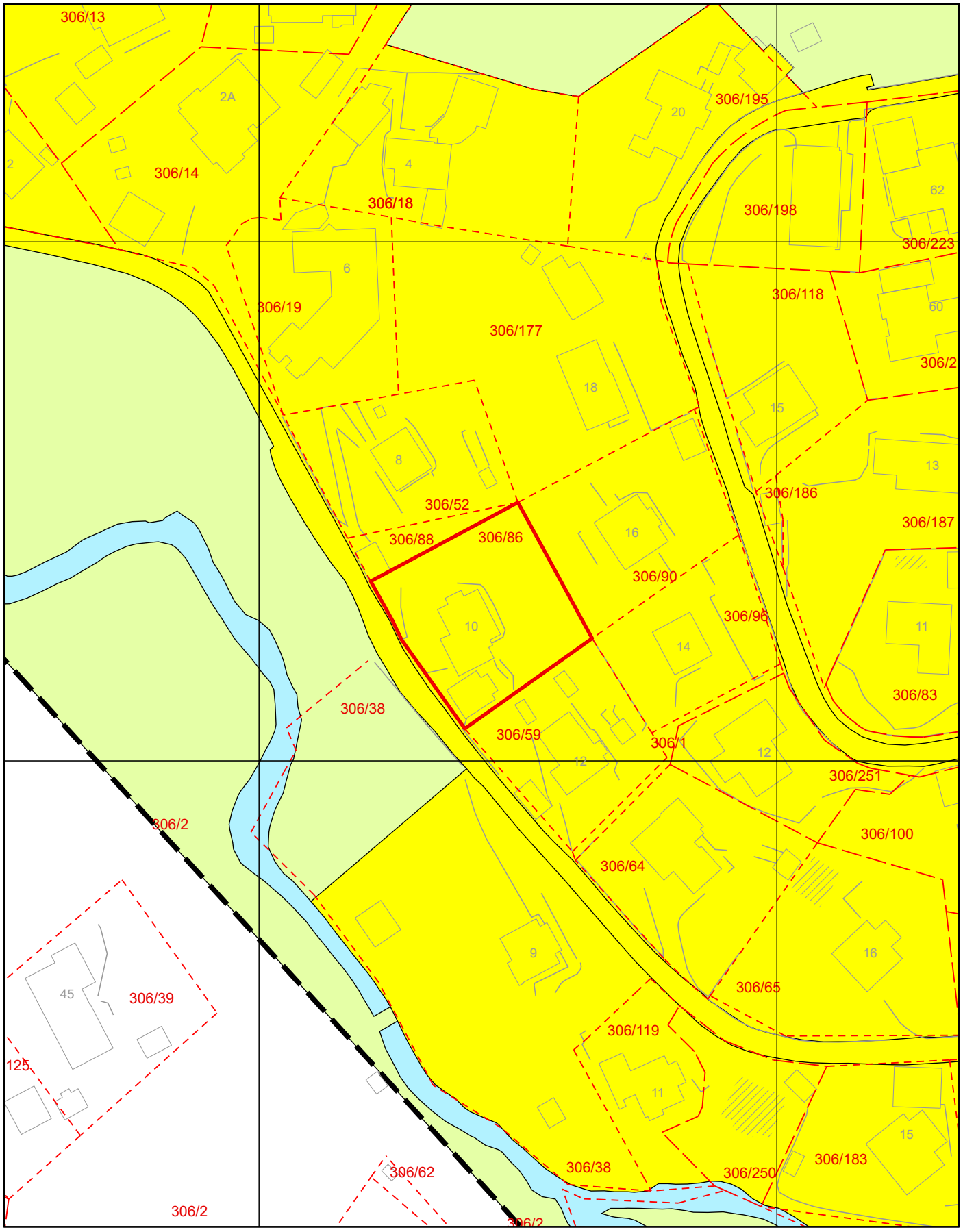
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.09.2026

Arealplan-ID: 16060000
Gnr/Bnr/Fnr: 306/86/0/0
Adresse: Brurastien 10

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

LNF-område (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

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

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00265
Adresse: Brurastien 10, 5265 Ytre Arna
Betegnelse: Gnr. 306, Bnr. 86, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

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

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 18.09.2026

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