

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 100,-
Total ink omk.: Kr 4 255 100,-
Selger: Jørn Henning Haugland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 143/188 kvm
Tomtstr.: 686.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 202, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1501250149

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Vikaleitet 37A. Enebolig med godkjent hageleilighet. Boligen har en sentral beliggenhet, med kort avstand til "alt" man trenger i hverdagen. Beliggenheten er samtidig landlig og tilbaketrukket, noe som egner seg godt for barnefamilien. Idrettanlegg, skoler og barnehager i kort kjøreavstand. Populære turområder i nærmiljøet med Vetten som det mest populære målet. Boligen har en vestvendt eiendom med gode solforhold.

Kort oppsummert:

- Boligen holder en eldre standard, med noe behov for modernisering
- Dobbeltgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.
- Kort avstand til alle fasiliteter ved Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter
- Boligen har en godkjent 2-roms hageleilighet i underetasjen.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	87
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 188 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m²

Entre 3 m²

Bad/vaskerom 3,2 m²

Kjøkken 7,2 m²

Stue 17,4 m²

Soverom 11,2 m²

Bod 18,1 m²

Bod 5,4 m²

1. etasje

BRA-i: 73 m²

Entre 2,3 m²

Hall 8 m²

Soverom 6,3 m²

Bad 3,5 m²

Soverom 9,8 m²

Bod 2,6 m²

Kjøkken 8,5 m²

Stue 31,1 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

686.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er av god størrelse. Den byr på gode parkeringsmuligheter både i garasje og på stor, gruset plass ved inngangspartiet. Eiendommen er har større gruslagt areal strekker seg rundt boligen, som kan om ønskelig innredes med terrassemøblement og benyttes som uteplass. Videre er tomten pent opparbeidet med diverse beplantning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Vikaleitet 37A har en sentral og samtidig landlig beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Åsane. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og etter omleggingen av hovedveien er området blitt betydelig roligere, og nabolaget oppleves nå som fredelig og skjermet for trafikk. Her du bor du i trygge og rolige omgivelser med kort vei til natur og alt du trenger i hverdagen.

Det er kort vei til motorveien, som gir rask forbindelse til både Åsane sentrum og Bergen sentrum. Til kjernen i Åsane bruker du bare få minutter med bil, og her finner du blant annet Gullgruven, Horisont og Åsane Storsenter - med et bredt utvalg butikker, restauranter, vinmonopol, apotek og servicetilbud. Til Bergen sentrum tar det ca. 15 minutter med bil.

Til hverdags handelen er det naturlig å benytte seg av Coop Extra Nyborg, som ligger ca. 5 minutter unna. Det er også bussholdeplass i umiddelbar nærhet med avganger mot Åsane terminal - et kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot andre bydeler.

Området har mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med tursti opp til Vetan via den gamle postveien som et av høydepunktene. Ellers kan fine spaserturer rundt Liavannet og Langavatnet trekkes som fine hverdagsturer. I tillegg er det kort vei til Åsane Arena, som tilbyr fasiliteter for blant annet fotball, håndball, turn og klatring - perfekt for den aktive familien.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Kidsa Breistein
- Kidsa Midtbygda
- Kyrkjekrinsen skole
- Haukås skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjon:

Taket er tekket med betongstein.

Saltak konstruksjon av sperr med sutak.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Vinduer:

U.etasje:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 1984

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1990, 1988 og 1987.

Dører:

U.etasje:

Profilert ytterdør med frostet isolerglass.

Balkongdør i bod med 2-lags glass

1.etasje:

Hvit ytterdør med 2-lags glass fra 2015.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaet sto for oppussing av bad oppe. I følge sluttokumentasjon ble arbeid utført av

BO Rør og Elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Se beskrivelse i sluttdokumentasjon.

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

I forbindelse med fradeling av tomt ble vann og avløp lagt nytt fra utenfor huset (skjøtt inn på eksisterende) og over den fradelte tomten. Dette ble gjort av utbygger på den fradelte tomten og jeg kjenner ikke til hvilket firma som ble benyttet, siden dette ikke var mitt prosjekt, men antar at prosjektet benyttet kvalifisere firma.

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

Det har vært mus på loftet. Etter at en klatreplante ble fjernet på grunnmurens vestre hjørne for ca 3 år siden har det ikke vært observert eller fanget mus på loftet.

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

Elektrisk anlegg oppe ble skiftet i 2014

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

BKK har vært på el-inspeksjon i begge etasjer uten å finne feil.

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

Deler av kledning ble byttet da huset ble malt i 2023. Egeninnsats med hjelp fra ufaglært tømrerkyndig person. Garesgebyggesett fra A-garasje ble satt opp av faglært tømrer med bistand fra meg som en vennetjeneste.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Godkjent hybelleilighet i kjeller. Denne har egen adresse; Vikaleitet 37B

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Huset har siden det var nytt hatt godkjent utleiedel i kjeller.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ferdigattest foreligger ikke på garasje da dette skjemaet ble utfyll. Det er sendt søknad om ferdigattest 1.6.2025.

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

Eiendommen er tilknyttet Eikåslia og Vikaleitet Veilag. Årlig kostnad har lagt på 4500 kr/år og dette skal dekke brøyting og enkelt vedlikehold.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Vikaleitet 37A. Enebolig med godkjent hageleilighet. Boligen har en sentral beliggenhet, med kort avstand til "alt" man trenger i hverdagen. Til tross for den sentrale beliggenheten, er den samtidig landlig og tilbaketrukket, noe som egner seg godt for barnefamilien. Flere idrettanlegg, turmuligheter, skoler og barnehager i kort kjøreavstand.

Stue:

Stuen i første etasje har et areal på 31,1 m². Rommet har god plass til spisebord og sofagruppe. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet og skaper en luftig romfølelse. Varmepumpen og peisen bidrar til god oppvarming. Deler av stuen var opprinnelig et soverom. Dette kan tilbakeføres ved behov for flere soverom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har et areal på 8,5 m² med plass til innredning av enkel spisegruppe om ønskelig. Kjøkkeninnredningen består av hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har opplegg for stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Soverom: (Opprinnelig 3 stk)

Boligen har to soverom i første etasje. Soverommene har et areal på 6,3 m² og 9,8m², med plass til standard soveromsinnredning. Det minste soverommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom og/kontor. Opprinnelig var det 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av soverommene har blitt integrert i stuens areal. Dette kan tilbakeføres ved å sette opp lettvegger og dør.

Bad:

Pent bad i lys utførelse. Badet har flis på gulv og vegger, og malt platekledning i himling med downlights. Badet er utstyrt med foldedører i dusj, veggtoalett, baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Badet har termostatrytete varmekabler i gulv.

Hageleilighet:

Nåværende eier har åpnet opp mellom hageleilighet og mellomgang/bodarealet med trappeoppgang som leder til hovedetasjen. Dette betyr at det må gjøres tiltak for å lukke av mellom hageleilighet og hoveddel, dersom man ønsker å benytte arealet annerledes. Ved vindfanget var det opprinnelig egen inngangsdør til hageleilighet samt egen inngangsdør til hoveddel ved bad og vaskerom.

Stuen i underetasjen har et areal på 17,4 m². Her er store vindusflater som bidrar til mye naturlig lysinnslipp. God plass til sofagruppe og mediemøblement.

Kjøkkenet har et areal på 7,2 m². Kjøkkeninnredning av eldre standard med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Kjøkkenet har opplegg for komfyr

og kjøleskap.

Soverommet i underetasjen har et areal på 11,2 m². Her er plass til dobbeltseng og annet ønske soverommøblement.

Badet i underetasjen har et areal på 3,2 m². Badet har belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling. Badet er utstyrt med skyvedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående noe eldre standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, ubehandlet betong, belegg,

Innvendige vegger er bekledd med baderomsplater, platekledning, malt strie, ferdigmalte mdf plater

Himlinger består av malt platekledning, panel,

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen fremstår funksjonell, men er i en alder der mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Rens og impregnering forlenger levetiden noe, men eldre takteking har økt risiko for fremtidige lekkasjer og behov for vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både takteking og underkonstruksjon. Det er gjennomført vedlikehold, men alder og usikkerhet rundt omfanget av utskifting gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av takteking og undertak fra taknivå, enten ved bruk av stige, lift eller drone, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Takstein bør renses for mose og algevekst for å redusere fuktpåvirkning og forlenge levetiden på tekkingen. Ved funn av sprekker, brudd eller løs stein bør disse skiftes ut punktvis for å sikre fortsatt tetthet. Vurdering av behov for full omtekking bør gjøres dersom nærmere inspeksjon avdekker omfattende slitasje, manglende undertak eller dårlig tetting rundt gjennomføringer. Det bør etableres en vedlikeholdsplan for taket med faste intervaller for kontroll og rensing, minimum hvert 2.-3. år.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men

det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Ved befaring ble det observert slitasje og værpåvirkning på deler av kledningen, samt bobler i malingssjiktet, som kan indikere utilstrekkelig forarbeid, dårlig vedheft eller fukt i underlaget. Det ble også registrert lite eller manglende lufting bak kledningen, noe som er uheldig for uttørking og kan bidra til fuktskader over tid. Kledningen fremstår delvis vedlikeholdt, men også preget av alder, ujevn tilstand og redusert beskyttelse i enkelte partier. TG2 settes på bakgrunn av lokal slitasje, manglende lufting og tegn til fuktproblematikk i overflaten, til tross for nylig overflatebehandling.

Tiltak: Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av ytterkledning, spesielt på værutsatte vegger. Bobler i maling og svake punkter bør skrapes, tørkes ut og overflatebehandles på nytt med egnet maling. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere korrekt lufting og eventuell ny vindtetting bak kledningen for å sikre konstruksjonens levetid. Kontroll av tilstand på bakenforliggende trekonstruksjoner anbefales der det er mistanke om fuktopptak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Ved befaring ble det registrert flere indikasjoner på fuktpåvirkning, herunder:

- Fuktmerker rundt pipe.
- Lokale fuktmerker ved raft/gesims.
- Damplekkasje og tegn til kondensering på undertak.

Videre ble det observert svak isoleringsgrad, noe som er forventet for konstruksjoner fra byggeåret. I tillegg ble det registrert avføring i isolasjon og trekledning etter gnageraktivitet, noe som både kan påvirke isolasjonsverdi og medføre lukt-/hygieniske forhold. Basert på registrerte fukttegn, isolasjonsnivå og alder vurderes konstruksjonen som svekket, med potensiell risiko for skjulte skader. TG2 settes på bakgrunn av lokal fukt, svak isolering, eldre utførelse og tegn til gnageraktivitet. Eier har opplyst om følgende i sin egenerklæring: Det har vært mus på loftet. Etter at en klatreplante ble fjernet på grunnmurens vestre hjørne for ca 3 år siden har det ikke vært observert eller fanget mus på loftet.

Tiltak: Det anbefales ytterligere inspeksjon av takkonstruksjonen, inkludert kontroll av gjennomføringer og tilstand ved pipe og raft.

- Det bør etableres eller forbedres dampsperre og ventilasjon for å hindre fukt og kondensering i kald sone.
- Ved rehabilitering bør taket etterisoleres og eventuelt åpnes for kontroll og utbedring av skadede partier.
- Tegn til gnagerangrep bør følges opp med skadedyrsanering og tetting av potensielle inngangspunkter.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Påbegynte arbeider er ikke ferdigstilt.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ved befaring ble det observert tydelige rennemerker og sotavleiringer på pipekroppen, samt misfarging i omkringliggende treverk. Dette tyder på lekkasjer av kondens, tjære eller regnvann, og kan indikere manglende tetting eller nedbrutt beslag på pipe over tak. Slike forhold gir risiko for fuktskader, soppvekst og nedbrytning av tegl og mørtel, i tillegg til potensiell svekkelse av bæreevne og brannsikkerhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstand og tetthetsprøving. TG2 settes på bakgrunn av visuell skade, lekkasjesymptomer og høy alder uten dokumentert.

Tiltak: Pipeløpet bør inspiseres av sertifisert feier eller skorsteinsfirma, inkludert kontroll for fukt, sprekker og tilstand på murverket.

– Toppbeslag og overgang til tekking må kontrolleres og tettes på nytt for å hindre videre vanninntrengning.

Innvendig > Rom Under Terreng: TG2 settes grunnet valgt konstruksjonsløsning og tilhørende risiko, selv om det ikke er registrert konkrete fuktavvik ved tilfeldig målingstidspunktet.

Tiltak: Det anbefales å følge opp konstruksjonen med jevnlig visuelle kontroller og eventuell ny fuktmåling ved endret luft, misfarging eller tegn til fuktskader. Dersom det planlegges oppussing eller andre arbeider i underetasjen, bør det vurderes å åpne veggkonstruksjonen mot grunn for kontroll av tilstanden bak kledningen. Ved videre

bruk av rommene bør man sikre god ventilasjon og unngå plassering av fuktsensitive materialer inntil ytterveggene. Dersom det avdekkes fukt eller svekkelser i materialene, må oppbyggingen skiftes ut og tilpasses dagens krav til fuktsikring og lufting for underjordiske konstruksjoner. For å redusere risiko for fremtidige skader anbefales det også å kontrollere utvendig drenering, terrengfall og eventuell fuktavlastning ved grunnmur.

Innvendig > Innvendige dører: Lokale sår og slitasje på innvendige dører.

Tiltak: Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er registrert vannrør i rør-i-rør-system med forgreninger montert åpent i bod, uten etablert vannfordelingsskap. Dette avviker fra dagens forskriftskrav, hvor rør-i-rør-anlegg skal ha sentral fordeling i godkjent skap med oppsamlingskar og lekkasjevarsling. Rørene er ikke tilfredsstillende festet eller merket, og stoppekran er plassert i bod. I tillegg er det observert at gulvet i boden ikke har fuktsikkert tettesjikt, og veggene er ikke kledd med fuktbestandige plater. Rommet tilfredsstillende dermed ikke kravene som stilles til våtrom eller rom med vannførende installasjoner. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin, rør eller tilkoblinger. TG2 vurderes på bakgrunn av manglende forskriftsmessig løsning, risiko ved manglende fuktsikring, og behov for tiltak

Tiltak: Det anbefales å etablere et godkjent fordelerskap med oppsamlingskar og eventuelt lekkasjesensor. Det bør også etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet og vurderes bruk av fuktbestandige plater på veggene dersom rommet fortsatt skal benyttes til vannførende installasjoner. Arbeidene bør utføres av fagkyndig entreprenør eller godkjent rørlegger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader. TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av

dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer. Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: På loftet er det registrert ventilasjonskanaler i eternitt, som er en eldre fibercementbasert løsning. Eternitt produsert før 1980-tallet kan inneholde asbest, som utgjør en helsefare dersom materialet brytes opp, bearbeides eller forvitrer slik at fibre frigjøres til luften. Det er ikke påvist skade eller brudd i kanalene ved visuell befarings, men tilstanden er alderspreget, og kanalene tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, tetthet og sikkerhet. Asbestholdige komponenter er også klassifisert som farlig avfall ved riving eller utskifting, og krever spesialhåndtering. Tilstandsgrad TG2 settes på grunnlag av alder, potensiell asbestinnhold og manglende funksjonssikkerhet i dagens standard.

Tiltak: Det anbefales at kanalene ikke røres eller bearbeides med mindre nødvendig, og ved mistanke om skade bør analyse og prøvetaking utføres. Dersom ventilasjonssystemet skal oppgraderes eller erstattes, må kanalene fjernes av godkjent firma i henhold til forskrifter for asbesthåndtering. Ved fremtidige tiltak bør det etableres moderne ventilasjonsløsning, tilpasset våtrom og oppholdsrom med krav til luftutskifting og fukthåndtering.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > 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.

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

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3

tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder alene er et klart symptom på mulig svikt, og dreneringen må sees i sammenheng med registrerte fukttegn i tilgrensende konstruksjoner. TG2 settes på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og fravær av kontrollmulighet, med moderat til høy sannsynlighet for redusert funksjon.

Tiltak: Det anbefales at det på sikt gjennomføres grunnundersøkelse og kontroll av eksisterende drensssystem, herunder evt. kamerainspeksjon og vurdering av grunnmursoppbygning. Ved fremtidige tiltak som isolering av grunnmur eller graving langs bygget, bør det etableres ny drenering med drencrør, drencmasser og grunnmursplate etter dagens krav. Fuktsikring av underetasje og vegger mot grunn må vurderes i helhetlig sammenheng med dreneringsfunksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det ble ikke registrert tydelige skader, men det bemerkes at deler av grunnmuren rundt bygget ikke er åpnet, og at grunnmuren derfor ikke er kontrollert under terrengnivå. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn overliggende konstruksjoner, spesielt i kombinasjon med mangelfull drenering, høy alder og manglende fuktsperre. Alder på konstruksjonen innebærer også at løsninger og materialvalg ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet og fuktsikring, og risiko for skjulte skader eller redusert funksjon må påregnes. TG2 settes på grunnlag av alder, begrenset kontroll og generell levetidssvekkelse i murkonstruksjoner under bakkenivå.

Tiltak: Det anbefales å overvåke grunnmur for tegn til fuktinntrengning, sprekkdannelse eller saltutslag, spesielt i tilgrensende innvendige vegger. Ved fremtidige tiltak som utvendig graving, anbefales det å etterisolere og etablere ny grunnmursplate og fuktsikring.

Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannopphopning utenfor slukområdet. TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

Tiltak: Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å

redusere risiko for fuktskader over tid.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran. Da membran er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Dører - 2: Råteskader i dør og karm.

Tiltak: Dør må skiftes.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp er brat.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering: Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, kun naturlig avtrekk, skader på baderomsplater i dusjsone og lokalt løst beleg. Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Kryp kjeller: Underetasjen har en kombinasjon av muligens stubbegulv og støpt gulv mot grunn. Stubbegulvet er fra byggeåret (1964) og trolig etablert over en kryp kjeller, men denne ble ikke inispisert grunnet manglende tilkomst. Det er ingen utvendige ventiler i grunnmur, noe som tilsier at kryprommet er dårlig ventilert.

Ved visuell befaring ble det registrert skjevheter i gulvet, noe som kan tyde på bevegelse i konstruksjonen over tid. Gulvvarme er installert i deler av etasjen, og det ble derfor ikke utført hulltaking for å unngå skade på varmesystemet. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging, isolasjon eller fuktsperre for hverken stubbegulv eller støpt gulv.

Kryp kjellere fra denne perioden er generelt å anse som risikokonstruksjoner, med høy skadefrekvens knyttet til fukt, dårlig ventilasjon, biologisk nedbrytning og mulig angrep av skadedyr. På bakgrunn av begrenset kontroll og alder kan det ikke gis en fullverdig vurdering av tilstanden, men risiko for skjulte skader og redusert funksjon vurderes som høy.

Det anbefales å etablere tilgang til kryp kjeller for inspeksjon, samt vurdere åpning av gulvpartier for å kontrollere bjelkelag, fukt og råte

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Grunnet heltre/

plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsjonen er etablert på skillevegg mot soverom og yttervegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger handelen om ønskelig:

- Løse stiger som ligger i sørenden av huset
- Innredning garasjeloft
- De 4 reolene i garasjen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Parkering

Dobbelgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Solforhold

Vestvendt med fine solforhold.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

8195451

Diverse

Informasjon fra BKK. Vi har mottatt to rapporter - en fra hver måler, men begge har følgende opplysning:

"Rapport fra kontroll utført den 18.02.2020

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnett.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og

saken avsluttes fra vår side.

Kommentar for godkjenning:

Det foregår bygningsmessig rehabilitering i leiligheten, noe som griper inn i det elektriske anlegget. Vi gjør oppmerksom på at sikkerhetsnivå på det elektriske anlegget ikke skal svekkes i rehabiliteringsperioden, jfr § 9. Dette innebærer at installatør må foreta nødvendig omlegging / frakopling av installasjonen."

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i begge etasjer.

Termostatrytete varmekabler i gulv på bad i hovedetasje.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 18 091

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Ved utleie av

hageleiligheten vil det bli økte kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 175 586

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 702 345

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Eikåslia og Vikaleitet Veilag. Årlig kostnad har lagt på 4500 kr/år og dette skal dekke brøyting og enkelt vedlikehold. I tillegg er det vedtatt kr 500 til velforening.

Det er ikke fellesgjeld knyttet til veilag og velforening.

Veien i nabolaget er privat og vi er derfor organisert som et veilag som alle husstander er med i, og årlig årsmøte bestemmer kontingent. Kontingenten dekker vedlikehold, asfaltering og brøyting/salting. Veien ble asfaltert på ny sist i 2021.

Årsmøte i juni 2025 besluttet å holde på fjorårets kontingent, 4500 kr i årlig innbetaling til veilaget. Det er mulig å dele opp beløpet i to ganger i året. Overskudd i veilag går til å bygge opp konto for nødvendig fremtidig vedlikehold/asfaltering.

Velforeningen som har årlig innbetaling, i år bestemt til å være på 500kr. Her dekkes utgifter til felles lekeplasser/postkassestativ osv.

Informasjon fra årsmøte:

- Årsmøtet ber styret om å fortsette arbeidet med å få til en avtale med utbygger om å selge/overdra vei, eventuelt bidra med maskiner og annet når det for eksempel skal asfalteres. Dette har vært forsøkt mange ganger tidligere.
- Vedr ballbinge: En initiativtaker har bedt om å danne en arbeidsgruppe for å undersøke mulighetene. Dette har vært forsøkt før, men stoppet av ulike årsaker, blant annet uenighet og bråk fra naboer som frykter støy og fare ved ballspill.
- Parkering: Det er utfordringer med at gjesteparkering i Eikåslia benyttes av faste

beboere.

- Vannavledning etter asfalteringen i 2022: Asfaltfirmaet asfalterte over en rist i Eikåslia ved husnr. 32/21. Det ble inngått en avtale om å lage «asfalt-pølser» for å lede vannet bort fra huset. Dette er ikke blitt utført. Firmaet har i dag lovet å gjøre dette i forbindelse med restasfaltering i Eikåslia som kan skje til høsten.
- Asfaltering av restplass i Eikås: Vi utfordrer Weir (Eikåslia 10) og andre som bor i området til å planlegge hvordan og når veien skal asfalteres. Vest Asfalt har antydnet at det vil være mulig i september. Vi kontakter dem igjen nærmere sommerens slutt.
- Vedlikehold av kumlokk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 52 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/202/52:

21.08.1959 - Dokumentnr: 503565 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Parsell som er utskilt fra bnr. 1, skal ha følgende rettigheter og forpliktelser:

- Rett til anlegg av kjørevei etter anvisning fra parsellen til hovedveien.
- Rett til avløp fra septiktank eller annen forsvarlig kloakkutløsning.
- Dersom det ikke finnes tilstrekkelig vann på parsellen, skal parselleieren ha rett til å grave brønn etter anvisning på hovedbruket, samt å legge vannledning fra brønnen til parsellen.
- Parsellens eier skal ha rett til oppsetting av nødvendige ledninger på hovedbruket for overføring av elektrisitet og telefon.
- Parsellens eier skal ha rett til nødvendig adgang til hovedbruket for vedlikehold og reparasjoner av parsellens innretninger på hovedbruket.
- Parsellen skal ha felles gårdsplass med hovedbruket.

07.04.2022 - Dokumentnr: 384639 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr. 202, bnr. 164 i Bergen kommune gir med dette eiendommen gnr. 202, bnr. 52 i Bergen kommune rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse.
- Eierne av ledningsnettet erklærer seg herved solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold av den delen av fellesledningen som den respektive eiendom benytter.
- Retter og plikter er begrenset til maks to boenheter per eiendom.

08.05.1959 - Dokumentnr: 501831 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:202 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1273865 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:202 Bnr:52

07.04.2022 - Dokumentnr: 384635 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:202 Bnr:164

21.08.1959 - Dokumentnr: 503565 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:1

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Slettet vedr. rettigheter til vann

Parsell som er utskilt fra bnr. 1, skal ha følgende rettigheter og forpliktelser:

- Rett til anlegg av kjørevei etter anvisning fra parsellen til hovedveien.
- Rett til avløp fra septiktank eller annen forsvarlig kloakkutløsning.
- Dersom det ikke finnes tilstrekkelig vann på parsellen, skal parselleieren ha rett til å grave brønn etter anvisning på hovedbruket, samt å legge vannledning fra brønnen til parsellen.
- Parsellens eier skal ha rett til oppsetting av nødvendige ledninger på hovedbruket for overføring av elektrisitet og telefon.
- Parsellens eier skal ha rett til nødvendig adgang til hovedbruket for vedlikehold og reparasjoner av parsellens innretninger på hovedbruket.
- Parsellen skal ha felles gårdsplass med hovedbruket.

23.01.2020 - Dokumentnr: 2020436 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:85

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:163 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:163 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett for boenhetene H0101 og U0101 (Enebolig med hageleilighet) på GNR.202/

BNR.52 for tilknytning til GNR.202/BNR.85 i henhold til kart.

07.04.2022 - Dokumentnr: 384639 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:164 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:202 Bnr:164 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr. 202, bnr. 164 i Bergen kommune gir med dette eiendommen gnr. 202, bnr. 52 i Bergen kommune rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse.
- Eierne av ledningsnettets erklærer seg herved solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold av den delen av fellesledningen som den respektive eiendom benytter.
- Retter og plikter er begrenset til maks to boenheter per eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 10.06.1964. Det foreligger ferdigattest for riving av to garasjer og oppføring av ny garasje datert 12.06.2025.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Ved gang og mot vaskerom var det opprinnelig dør. Det er åpnet mellom bodareal og inn mot soverom i hageleilighet. Spisestue i hovedetasjen er opprinnelig soverom.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggeanmeldelse for våningshus m/hageleilighet datert 22.04.1960.
- Søknad om kloakkløsning datert 05.05.1960, med videre korrespondanse ved distrikslege/helseråd.
- Oversiktskart stemplet 12.05.1960.
- Forhandlingsprotokoll for Åsane helseråd datert 23.08.1960.
- Tegninger stemplet med godkjenning 13.10.1960.
- Møteprotokoll datert 17.10.1960; godkjent byggemelding på vilkår.
- Skriv til kommuneingeniøren datert 07.11.1960.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 8890000

Plannavn: ÅSANE. GNR 202, VIKALEITET

Ikrafttrådt: 30.04.1990

Saksnr: 190840036

Dekningsgrad: 99,2 %

- Arealet er regulert til boliger.

Planid: 8897000

Plannavn: ÅSANE. GNR 202 BNR 85 OG 86 MFL., EIKÅS, ENDRING/PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 12.09.1996

Saksnr: 190530454

Dekningsgrad: 0,8 %

- Arealet er regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71530000

Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET

Saksnr: 202316292

Dekningsgrad: 100,0 %

- Statens vegvesen, i samråd med Bergen kommune, varsler oppstart av reguleringsplanarbeid for ny E39/E16 Vågsbotn – Klauvaneset, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

- Hensikten med reguleringsplan er å sikre areal til bygging av ny 4-felts veg med nye kryssløsninger ved Vågsbotn/Birkeland og ved Klauvaneset. Mellom Vågsbotn og Klauvaneset/Tellevik vil ny E39 gå i ca. 5,2 km tunnel. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i trase for ny E39 fastsatt i kommunedelplan vedtatt i 2022.

Reguleringsplanen vil bl.a. også omfatte løsninger for kollektiv, gående og syklende i kryssområdene, omlegging av lokalveger og tilkomstveier, områder for framføring av ledninger og kabler, renseanlegg, støytiltak og midlertidige rigg- og anleggsområder. Bruk av overskuddsmasser er også tema i planarbeidet.

Kommuneaplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesoner).

Hensynssoner i kommuneplan:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 100,0 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 61200000

Plannavn: Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.

Ikrafttrådt: 22.06.2022

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer.

Dekningsgrad 100,0 %.

Hensynssoner i kommunedelplanen:

710 - Båndlegging. Dekningsgrad 100 %.

220 - Gul sone T-1442. Dekningsgrad 100,0 %.

Formålet med kommunedelplanen er å avklare trasé og prinsippløsning for ny hovedveg på strekningen E16 Arna-Vågsbotn og E39 Vågsbotn-Klauvaneset.

Planarbeidet bygger på «Konseptvalgutredning (KVU) for Bergensområdet» (2011) og det etterfølgende forprosjektet, «Utredning av Ringveg øst og E39 nord i Åsane» (2016), som anbefalte «Konsept øst» for ny E39 via Arna.

E16 Arna-Vågsbotn:

Dagens E16 fra Arnanipatunnelen til Vågsbotn er en tofelts veg på rundt 11 kilometer.

Trafikken på strekningen er mellom 15.000 og 17.000 kjøretøy pr døgn (ÅDT). Ny vegløsning skal forbedre dagens problemer med trafiksikkerhet og tunnelsikkerhet.

Samtidig utgjør prosjektet E16 Arna-Vågsbotn nordre del av Ringveg øst, som er en del av langsiktig strategi for å redusere biltrafikken i sentrale deler av Bergen.

E39 Vågsbotn-Klauvaneset:

Strekningen E39 Vågsbotn-Klauvaneset (Nordhordlandsbrua) er i dag rundt 9 kilometer. Med unntak av den relativt nylig etablerte Eikåstunnelen, er dette en tofeltsveg. Trafikken er høy (ÅDT 20.000) og standarden lav. Tilbud for gående og syklende er mangelfullt og dagens veg påvirker nærmiljøet negativt. Dagens E39 fungerer også i stor grad som lokalveg med randbebyggelse og mange kryss og avkjørsler. Dette bidrar til at strekningen i lang tid har vært ulykkesutsatt.

Trafikkmengden i kombinasjon med mange kryss og avkjørsler, gjør at kapasitetsgrensen for vegen er nådd og man har lange køer i rushet og ved hendelser i vegnettet. Kollektivtransporten står i samme kø som annen trafikk.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 200000762

Planid: 8890001

Plannavn: ÅSANE. GNR 202, VIKALEITET, ENDRING

Saksnr: 190840036

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1991.

Planid: 8890004

Plannavn: ÅSANE. GNR 202 BNR 85, EIKÅS, DELING

Saksnr: 199808337

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1998.

- Flytting av snuhammer, ifm. utskilling av boligtomter.

Planid: 8890002

Plannavn: ÅSANE. GNR 202, EIKÅS - VIKALEITET

Saksnr: 199614387

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1997.

- Endret avkjørsel.

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

105 100 (Omkostninger totalt)
121 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 255 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 271 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 273 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 59 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv TREFF kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Salgsoppgavedato

19.06.2025







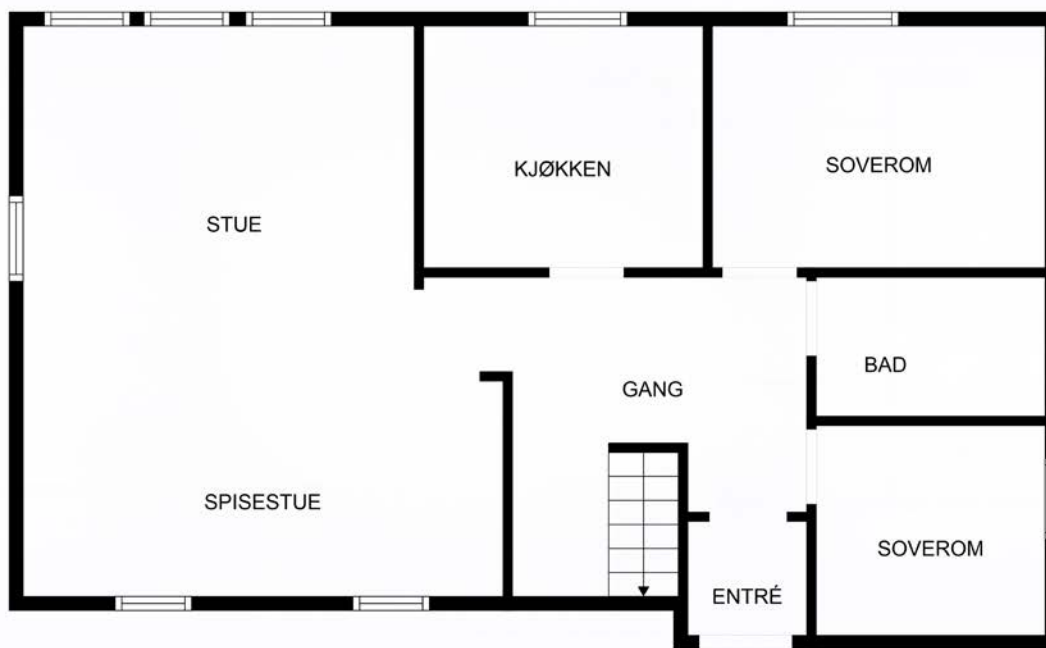












ÅINE FOTO

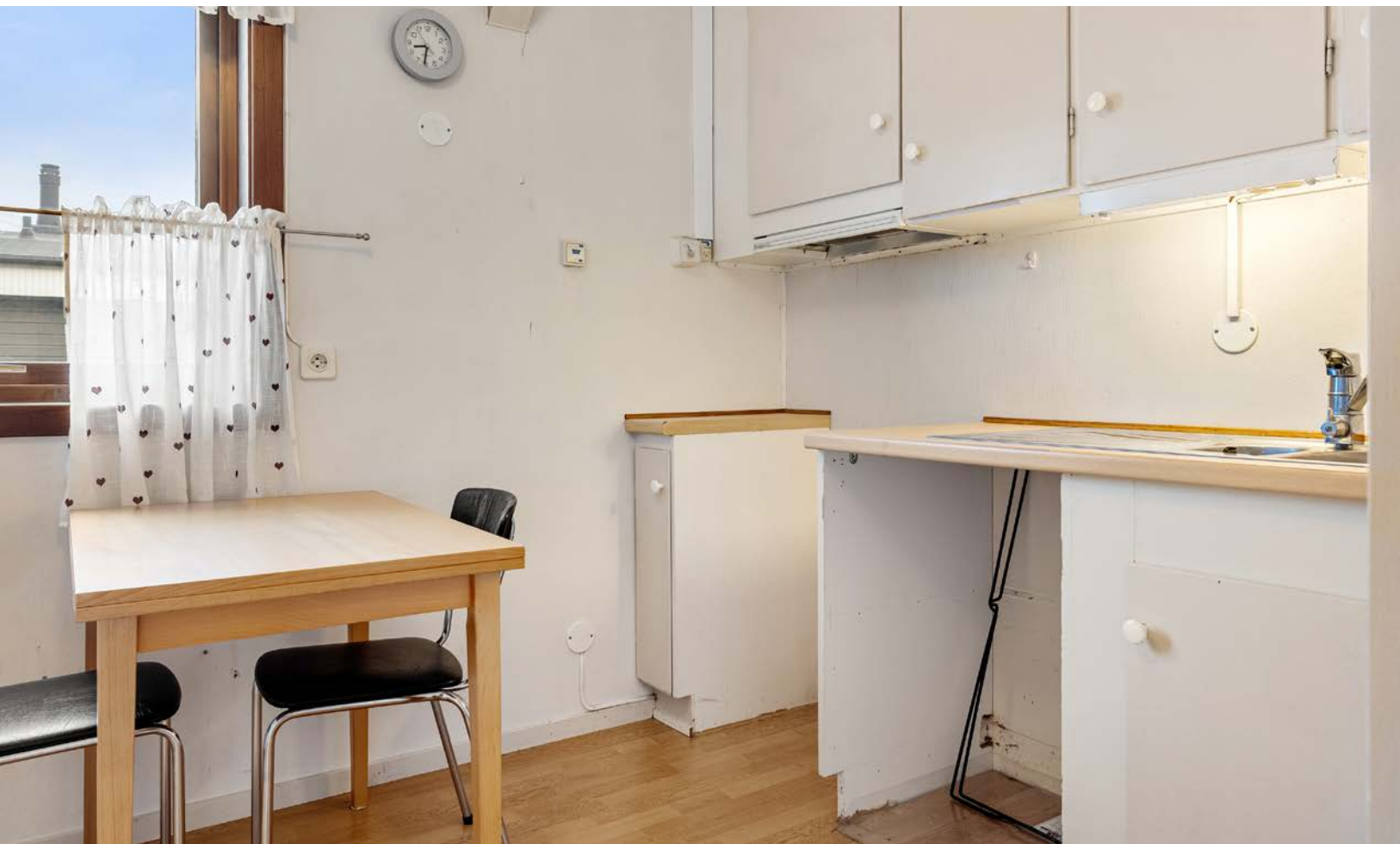
Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



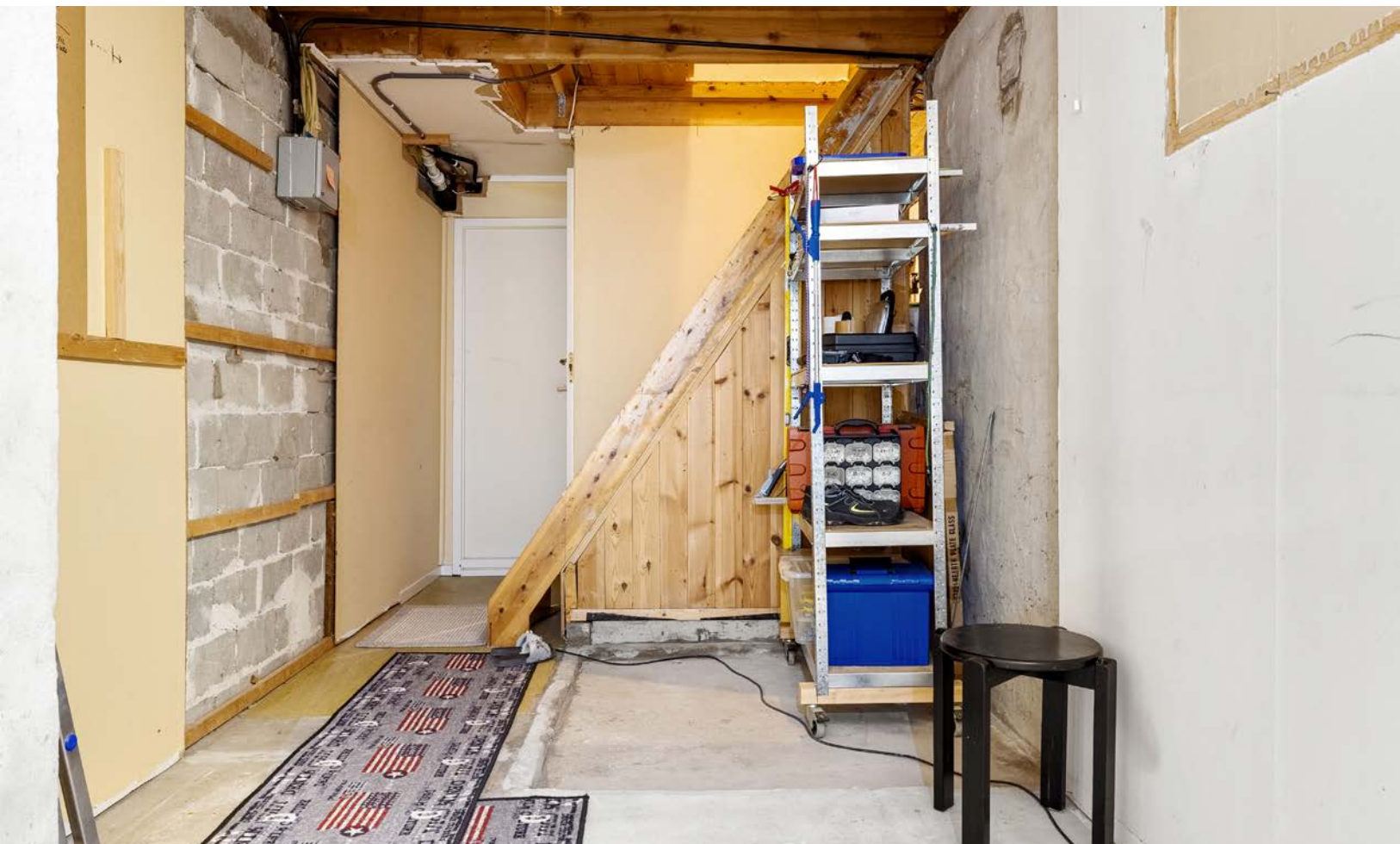


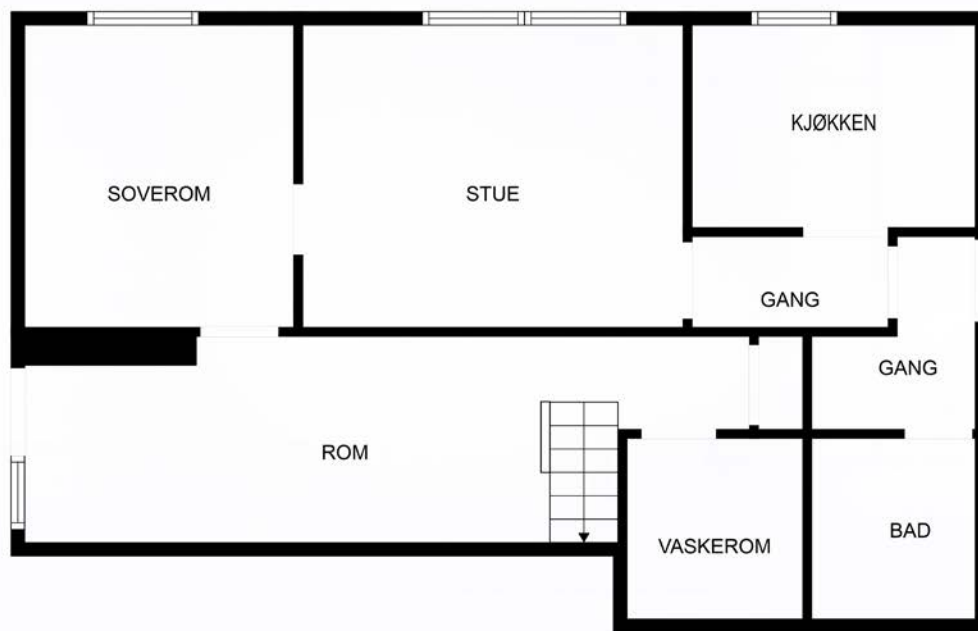












ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vikaleitet 37A , 5131 NYBORG

📖 BERGEN kommune

gnr. 202, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 12299-2930

Referansenummer: RN1787

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1964.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, vss, el, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående noe eldre standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med betongstein
Renner i sink.
Nedløp i sink og plast

Saltak konstruksjon av sperr med sutak.
Isolert mot beboelse

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, ubehandlet betong, belegg og flis.
Innvendige vegger er bekledd med baderomsplater, platekledning, malt strie, ferdigmalte mdf plater og flis.
Himlinger består av malt platekledning, panel og tak ess.

Innvendige dører:

Glatte dører innvendig i u.etasjen
Formpressede dører innvendig i 1.etasjen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 3,2 m²

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Naturlig avtrekk
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 3,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2013
-Dokumentasjon foreligger via slutt dokumentasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,2 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

-Komfyr
-Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Areal: 8,5 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert uten vannskap i bod.

Stoppekran i bod

Lokalt er det vannrør i kobber

Synlig avløp i plast

Synlig avløp i støpejern

Lufting over tak

Ventilasjon:

U.etasje:

Naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Avtrekk fra baderomsvifte

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Høiax varmtvannsbereder på 100L er montert i U.etasjen.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Øvrig elektrisk oppvarming

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

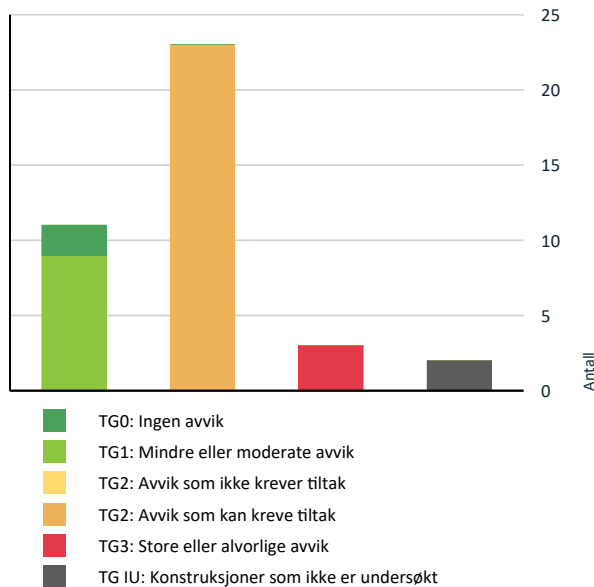
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

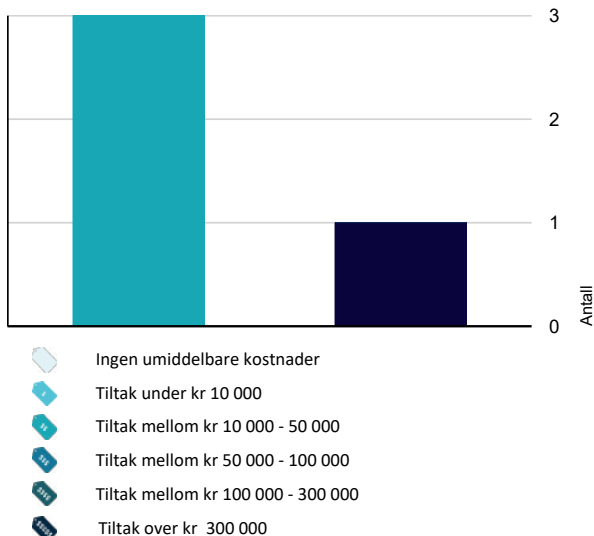
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1964

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein

Eier opplyser at det er gjennomført følgende tiltak: Takrens og impregnering ble utført i 2022. Faktura fra Solid Eiendomsservice AS. I samme operasjon ble noen takstein byttet, uten at det inngår i dokumentasjonen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen fremstår funksjonell, men er i en alder der mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Rens og impregnering forlenger levetiden noe, men eldre taktekkning har økt risiko for fremtidige lekkasjer og behov for vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både taktekkning og underkonstruksjon. Det er gjennomført vedlikehold, men alder og usikkerhet rundt omfanget av utskifting gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av taktekkning og undertak fra taknivå, enten ved bruk av stige, lift eller drone, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

– Takstein bør renses for mose og algevekst for å redusere fuktpåvirkning og forlenge levetiden på tekkingen.

– Ved funn av sprekker, brudd eller løs stein bør disse skiftes ut punktvis for å sikre fortsatt tetthet.

– Vurdering av behov for full omtekkning bør gjøres dersom nærmere inspeksjon avdekker omfattende slitasje, manglende undertak eller dårlig tetting rundt gjennomføringer.

– Det bør etableres en vedlikeholdsplan for taket med faste intervaller for kontroll og rensing, minimum hvert 2.–3. år.



Nedløp og beslag

Renner i sink.
Nedløp i sink og plast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning. Lokalt er det skiftet kledning og boligen ble utvendig malt i 2022 iflg eier. Arbeid utført via egeninnsats med hjelp fra ufaglært tømmerkyndig person.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det observert slitasje og værpåvirkning på deler av kledningen, samt bobler i malingssjiktet, som kan indikere utilstrekkelig forarbeid, dårlig vedheft eller fukt i underlaget. Det ble også registrert lite eller manglende lufting bak kledningen, noe som er uheldig for uttørring og kan bidra til fuktskader over tid.

Kledningen fremstår delvis vedlikeholdt, men også preget av alder, ujevn tilstand og redusert beskyttelse i enkelte partier.

TG2 settes på bakgrunn av lokal slitasje, manglende lufting og tegn til fuktproblematikk i overflaten, til tross for nylig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av ytterkledning, spesielt på værutsatte vegger.
- Bobler i maling og svake punkter bør skrapes, tørkes ut og overflatebehandles på nytt med egnet maling.
 - Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere korrekt lufting og eventuell ny vindtetting bak kledningen for å sikre konstruksjonens levetid.
 - Kontroll av tilstand på bakenforliggende trekonstruksjoner anbefales der det er mistanke om fuktopptak.



Tilstandsrapport

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av sperr med sutak.
Isolert mot beboelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle tiltak etter byggeår (1964). Kontroll ble gjennomført fra tilgjengelig gangbart gulv, og tilgangen var begrenset.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert flere indikasjoner på fuktpåvirkning, herunder:

- Fuktmerker rundt pipe
- Lokale fuktmerker ved raft/gesims
- Damplekkasje og tegn til kondensering på undertak

Videre ble det observert svak isoleringsgrad, noe som er forventet for konstruksjoner fra byggeåret. I tillegg ble det registrert avføring i isolasjon og trekledning etter gnageraktivitet, noe som både kan påvirke isolasjonsverdi og medføre lukt-/hygieniske forhold.

Basert på registrerte fukttegn, isolasjonsnivå og alder vurderes konstruksjonen som svekket, med potensiell risiko for skjulte skader. TG2 settes på bakgrunn av lokal fukt, svak isolering, eldre utførelse og tegn til gnageraktivitet.

Eier har opplyst om følgende i sin egenerklæring:

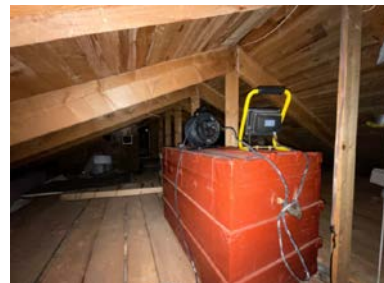
Det har vært mus på loftet. Etter at en klatreplante ble fjernet på grunnmurens vestre hjørne for ca 3 år siden har det ikke vært observert eller fanget mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere inspeksjon av takkonstruksjonen, inkludert kontroll av gjennomføringer og tilstand ved pipe og raft.

- Det bør etableres eller forbedres dampsperre og ventilasjon for å hindre fukt og kondensering i kald sone.
- Ved rehabilitering bør taket etterisoleres og eventuelt åpnes for kontroll og utbedring av skadede partier.
- Tegn til gnagerangrep bør følges opp med skadedyrsanering og tetting av potensielle inngangspunkter.



❗ TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

U.etasje:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmner fra 1984

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner fra 1990, 1988 og 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

U.etasje:

Profilert ytterdør med frostet isolerglass.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Dører - 3

1.etasje:

Hvit ytterdør med 2-lags glass fra 2015.

TG 3 Dører - 2

U.etasje:

Balkongdør i bod med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader i dør og karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, ubehandlet betong, belegg,

Innvendige vegger er bekledd med baderomslater, platekledning, malt strie, ferdigmalte mdf plater

Himlinger består av malt platekledning, panel,

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

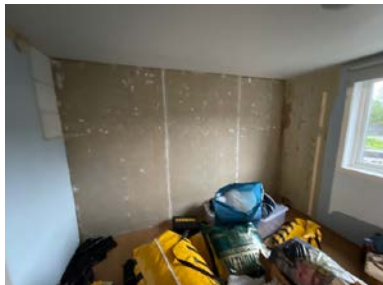
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Påbegynte arbeider er ikke ferdigstilt

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en murt teglsteins-pipe, plassert gjennom kaldt loft og tilknyttet ildsted i etasjen under.

Eier opplyser at pipen ble foret med elementer som ble heist ned fra topp. Dette skjedde på 80-tallet, men eier har ikke klart å finne dokumentasjon på dette.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det observert tydelige rennemerker og sotavleiringer på pipekroppen, samt misfarging i omkringliggende treverk. Dette tyder på lekkasjer av kondens, tjære eller regnvann, og kan indikere manglende tetting eller nedbrutt beslag på pipe over tak.

Slike forhold gir risiko for fuktskader, soppvekst og nedbrytning av tegl og mørtel, i tillegg til potensiell svekkelse av bæreevne og brannsikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstand og tetthetsprøving.

TG2 settes på bakgrunn av visuell skade, lekkasjesymptomer og høy alder uten dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløpet bør inspiseres av sertifisert feier eller skorsteinsfirma, inkludert kontroll for fukt, sprekker og tilstand på murverket.

– Toppbeslag og overgang til tekking må kontrolleres og tettes på nytt for å hindre videre vanninntrengning.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført fuktmåling m/pigg på utforte/påførte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen mot grunn er oppbygd med forhudningspapp, isolasjon og sponplater. Denne løsningen var vanlig og ansett som en standard utførelse på tidspunktet for oppføringen, men er i dag ikke lenger en anbefalt metode. Over tid kan dette oppsettet føre til utfordringer knyttet til påførte vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 10,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes grunnet valgt konstruksjonsløsning og tilhørende risiko, selv om det ikke er registrert konkrete fuktavvik ved tilfeldig målingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp konstruksjonen med jevnlig visuelle kontroller og eventuell ny fuktmåling ved endret lukt, misfarging eller tegn til fuktskader. Dersom det planlegges oppussing eller andre arbeider i underetasjen, bør det vurderes å åpne veggkonstruksjonen mot grunn for kontroll av tilstanden bak kledningen.

Ved videre bruk av rommene bør man sikre god ventilasjon og unngå plassering av fuktsensitive materialer inntil ytterveggene. Dersom det avdekkes fukt eller svekkelser i materialene, må oppbyggingen skiftes ut og tilpasses dagens krav til fuktsikring og lufting for underjordiske konstruksjoner.

For å redusere risiko for fremtidige skader anbefales det også å kontrollere utvendig drenering, terrengfall og eventuell fuktavlastning ved grunnmur.



TG 1U Kryp Kjeller

Underetasjen har en kombinasjon av muligens stubbegulv og støpt gulv mot grunn. Stubbegulvet er fra byggeåret (1964) og trolig etablert over en krypkjeller, men denne ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Det er ingen utvendige ventiler i grunnmur, noe som tilsier at kryprommet er dårlig ventilert.

Ved visuell befaring ble det registrert skjevheter i gulvet, noe som kan tyde på bevegelse i konstruksjonen over tid. Gulvvarme er installert i deler av etasjen, og det ble derfor ikke utført hulltaking for å unngå skade på varmesystemet. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging, isolasjon eller fuktsperre for hverken stubbegulv eller støpt gulv.

Krypkjellere fra denne perioden er generelt å anse som risikokonstruksjoner, med høy skadefrekvens knyttet til fukt, dårlig ventilasjon, biologisk nedbrytning og mulig angrep av skadedyr. På bakgrunn av begrenset kontroll og alder kan det ikke gis en fullverdig vurdering av tilstanden, men risiko for skjulte skader og redusert funksjon vurderes som høy.

Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for inspeksjon, samt vurdere åpning av gulvpartier for å kontrollere bjelkelag, fukt og råte

TG 3 Innvendige trapper

Lukket heltretrapp uten håndrekke

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

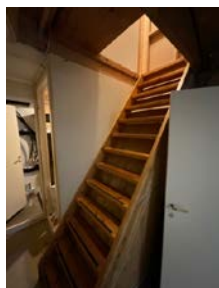
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er bratt

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Glatte dører innvendig i u.etasjen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokale sår og slitasje på innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes

TG 1 Innvendige dører - 2

Hvite formpressede dører innvendig i 1.etasjen

VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 3,2 m²

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Naturlig avtrekk

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, kun naturlig avtrekk, skader på baderomsplater i dusjsonen og lokalt løst beleg.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette.

Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i bod, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

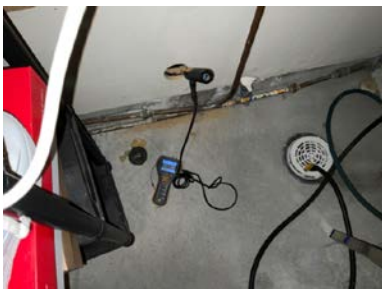
- Målingen viste vektprosent på 13,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 3,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Foldedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2013

Tilstandsrapport

-Dokumentasjon foreligger via slutt dokumentasjon fra Helt Hjem Eiendommer

Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsjonen.

-Øvrigt gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannoppbygning utenfor slukområdet.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

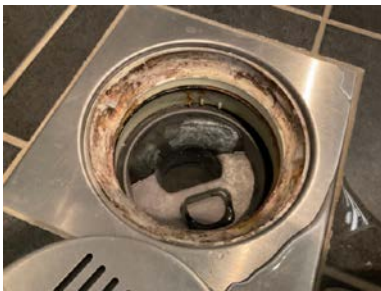
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran.

Da membran er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsjonen er etablert på skillevegg mot soverom og yttervegg. Det er gjennomført fuksøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 7,2 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

-Komfyr

Tilstandsrapport

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

U.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Areal: 8,5 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert uten vannskap i bod.
Stoppekran i bod

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vannrør i rør-i-rør-system med forgreninger montert åpent i bod, uten etablert vannfordelingsskap. Dette avviker fra dagens forskriftskrav, hvor rør-i-rør-anlegg skal ha sentral fordeling i godkjent skap med oppsamlingskar og lekkasjevarsling. Rørene er ikke tilfredsstillende festet eller merket, og stoppekran er plassert i bod.

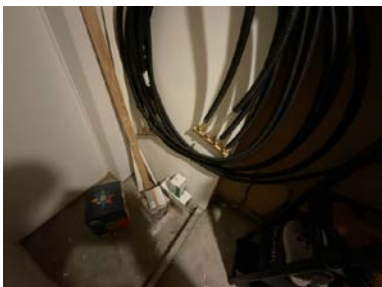
I tillegg er det observert at gulvet i boden ikke har fuktsikkert tettesjikt, og veggene er ikke kledd med fuktbestandige plater. Rommet tilfredsstiller dermed ikke kravene som stilles til våtrom eller rom med vannførende installasjoner. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin, rør eller tilkoblinger.

TG2 vurderes på bakgrunn av manglende forskriftsmessig løsning, risiko ved manglende fuktsikring, og behov for tiltak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et godkjent fordelerskap med oppsamlingskar og eventuelt lekkasjesensor. Det bør også etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet og vurderes bruk av fuktbestandige plater på veggene dersom rommet fortsatt skal benyttes til vannførende installasjoner. Arbeidene bør utføres av fagkyndig entreprenør eller godkjent rørlegger.



Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet. Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

TG 2 Avløpsrør - 2

Synlig avløp i støpejern
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.

Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskiftning av avløpsanlegget vurderes

TG 2 Ventilasjon

U.etasje:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På loftet er det registrert ventilasjonskanaler i eternitt, som er en eldre fibercementbasert løsning. Eternitt produsert før 1980-tallet kan inneholde asbest, som utgjør en helsefare dersom materialet brytes opp, bearbeides eller forvitrer slik at fibre frigjøres til luften.

Det er ikke påvist skade eller brudd i kanalene ved visuell befarings, men tilstanden er alderspreget, og kanalene tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, tetthet og sikkerhet. Asbestholdige komponenter er også klassifisert som farlig avfall ved riving eller utskifting, og krever spesialhåndtering.

Tilstandsgrad TG2 settes på grunnlag av alder, potensiell asbestinnhold og manglende funksjonssikkerhet i dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at kanalene ikke røres eller bearbeides med mindre nødvendig, og ved mistanke om skade bør analyse og prøvetaking utføres.

– Dersom ventilasjonssystemet skal oppgraderes eller erstattes, må kanalene fjernes av godkjent firma i henhold til forskrifter for asbesthåndtering.

– Ved fremtidige tiltak bør det etableres moderne ventilasjonsløsning, tilpasset våtrom og oppholdsrom med krav til luftutskifting og fukthåndtering.

Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 100L er montert i U.etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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

U.etasje:

Sikringsskap:

-Skrusikringer

1.etasje:

Sikringsskap:

Jordfeilautomatsikring

Overspenningsvern

Overbelastningsvern

Kursfortegnelse: JA

Samsvarserklæring: JA, på div arbeider utført i 2013

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

LTDS NUF, Elektrisk anlegg oppe ble skiftet i 2014

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

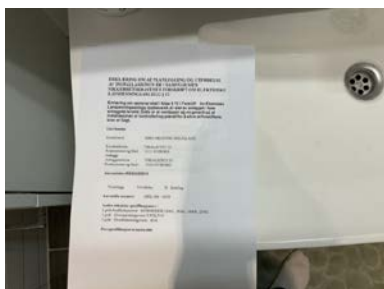
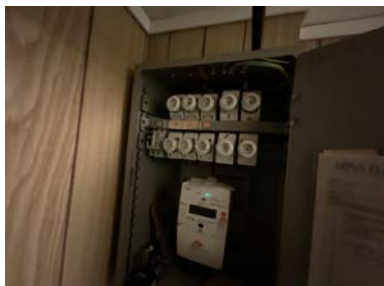
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på EL anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er opplyst å være fra byggeåret 1964, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller vedlikehold. Det er ikke foretatt åpning av grunnen, og drensssystem eller drensmasser er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor en visuell befaring.

Ifølge NBI blad 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, har drenering en forventet teknisk levetid på 20–60 år, avhengig av utførelse og materialtype. I dette tilfellet er dreneringen over 60 år gammel, og må derfor vurderes som funksjonsmessig utdatert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Alder alene er et klart symptom på mulig svikt, og dreneringen må sees i sammenheng med registrerte fukttegn i tilgrensende konstruksjoner

TG2 settes på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og fravær av kontrollmulighet, med moderat til høy sannsynlighet for redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det på sikt gjennomføres grunnundersøkelse og kontroll av eksisterende drenssystem, herunder evt. kamerainspeksjon og vurdering av grunnmursoppbygning.

– Ved fremtidige tiltak som isolering av grunnmur eller graving langs bygget, bør det etableres ny drenering med drensrør, drensmasser og grunnmursplate etter dagens krav.

– Fuktsikring av underetasje og vegger mot grunn må vurderes i helhetlig sammenheng med dreneringsfunksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murkonstruksjoner

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

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert tydelige skader, men det bemerkes at deler av grunnmuren rundt bygget ikke er åpnet, og at grunnmuren derfor ikke er kontrollert under terrengnivå. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn overliggende konstruksjoner, spesielt i kombinasjon med mangelfull drenering, høy alder og manglende fuktsperre.

Alder på konstruksjonen innebærer også at løsninger og materialvalg ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet og fuktsikring, og risiko for skjulte skader eller redusert funksjon må påregnes.

TG2 settes på grunnlag av alder, begrenset kontroll og generell levetidssvekkelse i murkonstruksjoner under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke grunnmur for tegn til fuktinntrengning, sprekkdannelse eller saltutslag, spesielt i tilgrensende innvendige vegger.

– Ved fremtidige tiltak som utvendig graving, anbefales det å etterisolere og etablere ny grunnmursplate og fuktsikring.

TG 0 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iflg eier

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

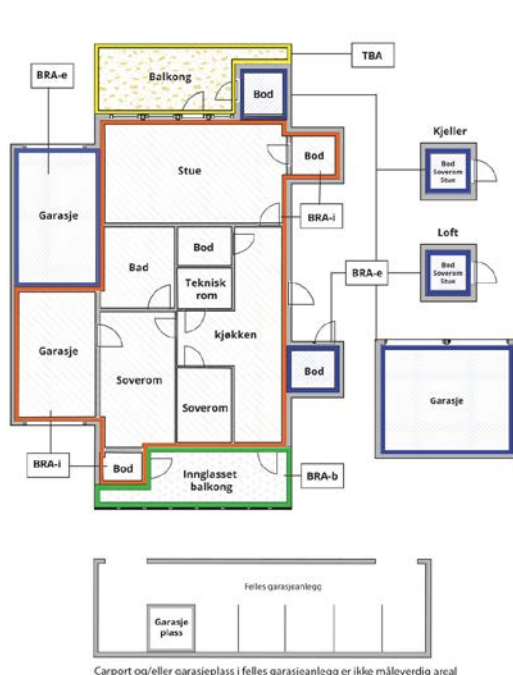
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	70			70	
1.etasje	73			73	
SUM	143				
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Bod, Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Bod 2		
1.etasje	Entré, Soverom, Hall, Bod, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,30m

Entre 3 m²
Bad/vaskerom 3,2 m²
Kjøkken 7,2 m²
Stue 17,4 m²
Soverom 11,2 m²
Bod 18,1 m²
Bod 5,4 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,38m

Entre 2,3 m²
Hall 8 m²
Soverom 6,3 m²
Bad 3,5 m²
Soverom 9,8 m²
Bod 2,6 m²
Kjøkken 8,5 m²
Stue 31,1 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstillers ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	27
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Jørn Henning Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	202	52		0	687 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vikaleitet 37A, 5131 NYBORG

Hjemmelshaver

Jørn Henning Haugland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN1787>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250149	

Selger 1 navn
Jørn Henning Haugland

Gateadresse	
Vikaleitet 37A	

Poststed	Postnr
NYBORG	5131

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

8195451

Document reference: 1501250149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JHH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet sto for oppussing av bad oppe. I følge sluttokumentasjon ble arbeid utført av BO Rør og Elektro AS
Arbeid utført av	Helt Hjem Eiendommer

Filer

[SLUTTDOKUMENTASJON JØRN HAUGLAND 02022015.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse i sluttokumentasjon.
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med fradeling av tomt ble vann og avløp lagt nytt fra utenfor huset (skjøtt inn på eksisterende) og over den fradelte tomt. Dette ble gjort av utbygger på den fradelte tomt og jeg kjenner ikke til hvilket firma som ble benyttet, siden dette ikke var mitt prosjekt, men antar at prosjektet benyttet kvalifisere firma.
Arbeid utført av	Kjenner ikke firmanavn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loftet. Etter at en klatreplante ble fjernet på grunnmurens vestre hjørne for ca 3 år siden har det ikke vært observert eller fanget mus på loftet.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg oppe ble skiftet i 2014
Arbeid utført av	LTDS NUF

Filer

[BRW7440BBAA847D_000943.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1501250149

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

BKK har vært på el-inspeksjon i begge etasjer uten å finne feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Deler av kledning ble byttet da huset ble malt i 2023. Egeninnsats med hjelp fra ufaglært tømrerkyndig person. Garesgebyggesett fra A-garasje ble satt opp av faglært tømrer med bistand fra meg som en vennetjeneste.

Arbeid utført av

Ikke utført av firma

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent hybelleilighet i kjeller. Denne har egen adresse; Vikaleitet 37B

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har siden det var nytt hatt godkjent utleiedel i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger ikke på garasje da dette skjemaet ble utfyll. Det er sendt søknad om ferdigattest 1.6.2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet Eikåslia og Vikaleitet Veilag. Årlig kostnad har lagt på 4500 kr/år og dette skal dekke brøyting og enkelt vedlikehold.

Document reference: 1501250149

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Haugland	7aee56e52a9a612c225a7 204e43736b9a7f2f87f	03.06.2025 20:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250149

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

Nabolagsprofil

Vikaleitet 37A - Nabolaget Eikås/Hetlebakken - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vikaleitet Linje 37	2 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	13 min 11.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 15.2 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Haukås skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	5 min 3.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 3.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.3 km

«Barnevennlig, sosialt, trygt, fint fellesareal med opparbeidet gress, beplantning og lekeplass. Gode naboer!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

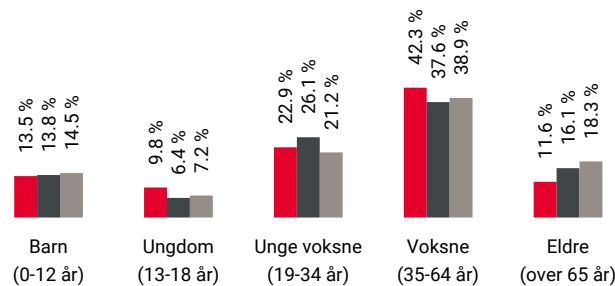
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikås/Hetlebakken	758	309
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Breistein (0-5 år) 115 barn	5 min 3.1 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	6 min 3.5 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Nyborg	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	2.2 km
Kiwi Gullgruven	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 83/100



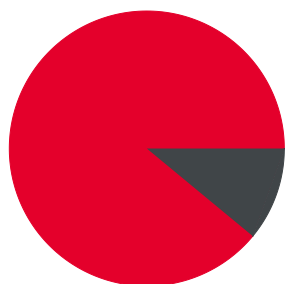
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Kyrkjekrinsen skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 🚶 1.8 km
⚽	Langarindsdalen ballbinge Ballspill	22 min 🚶 1.9 km
🚴	S-Camp Åsane	5 min 🚗
🚴	SATS Horisont	5 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 11% annet

«Et lite flott sted i Åsane. Masse barn, flott natur, lite trafikk, badeplass, fiske, fjellturer, ja det er dagligdags her.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Gullgruven

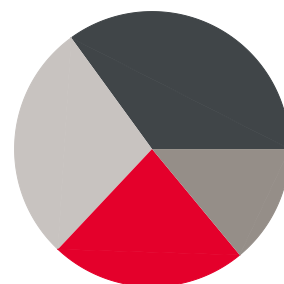
5 min 🚗



Vitusapotek Gullgruven

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 28% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



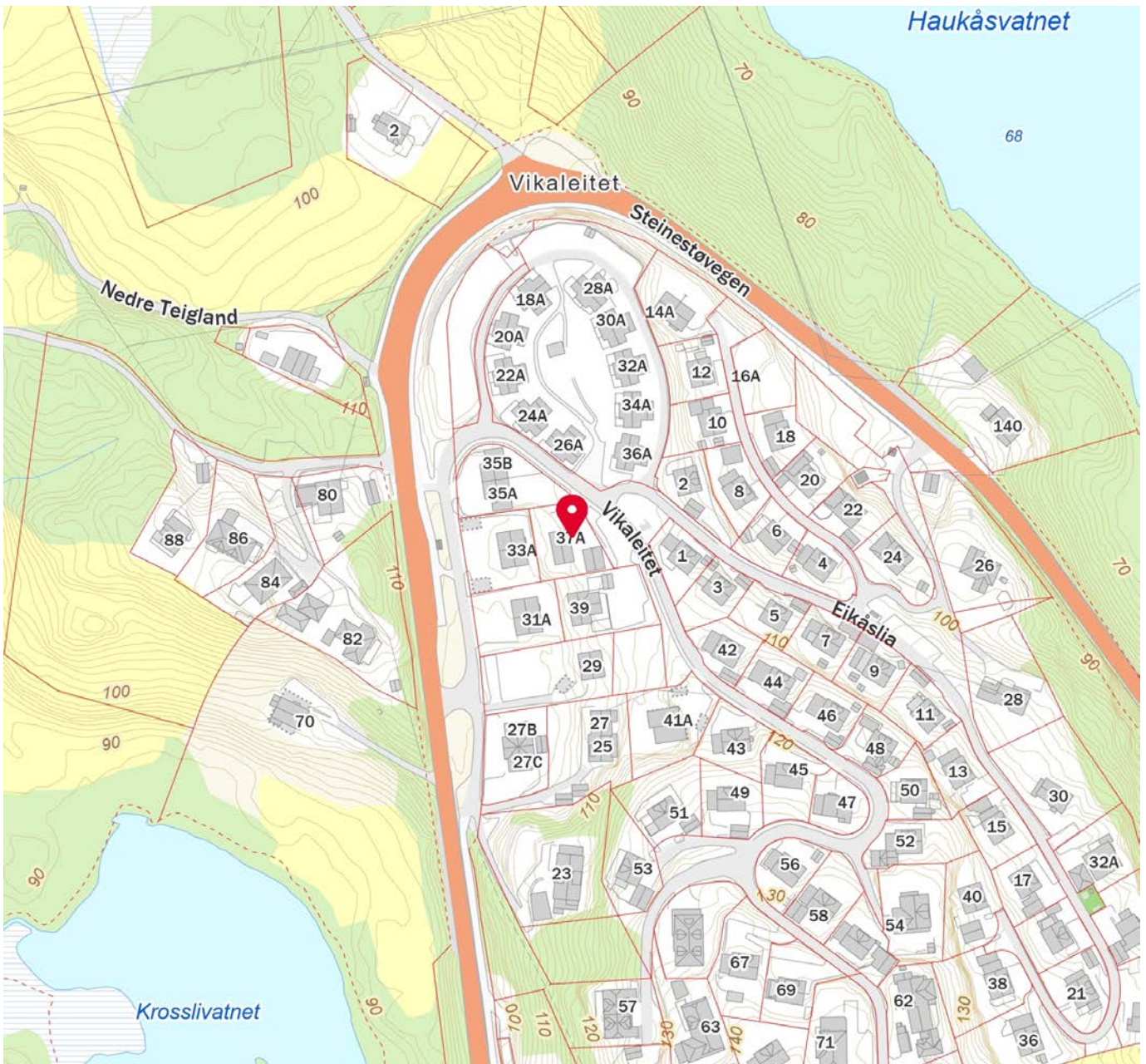
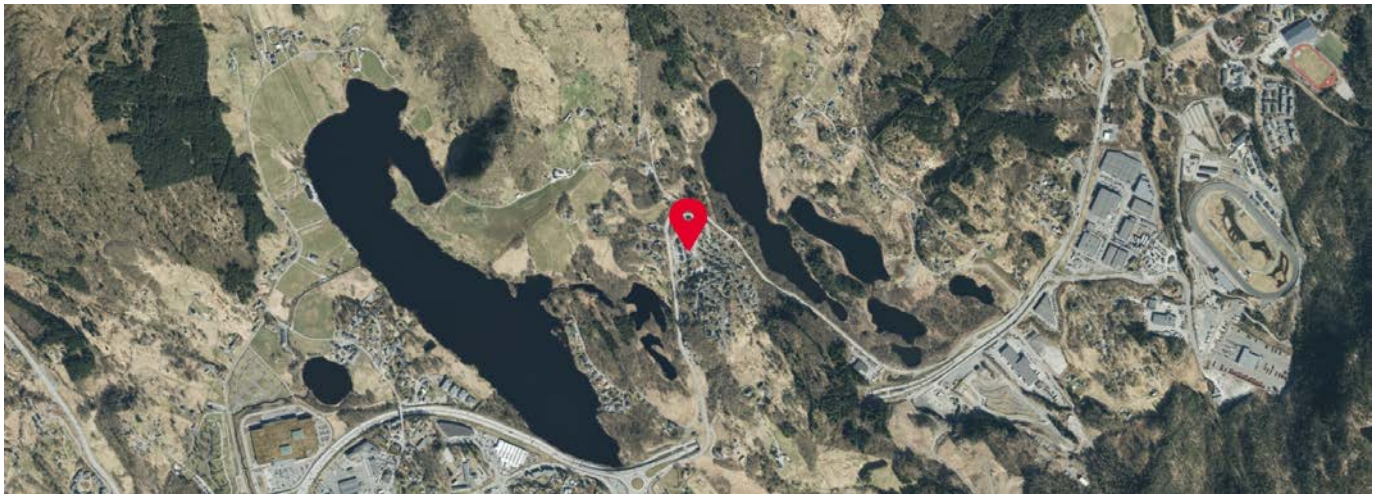
0%

46%

■ Eikås/Hetlebakken
■ Bergen
■ Norge

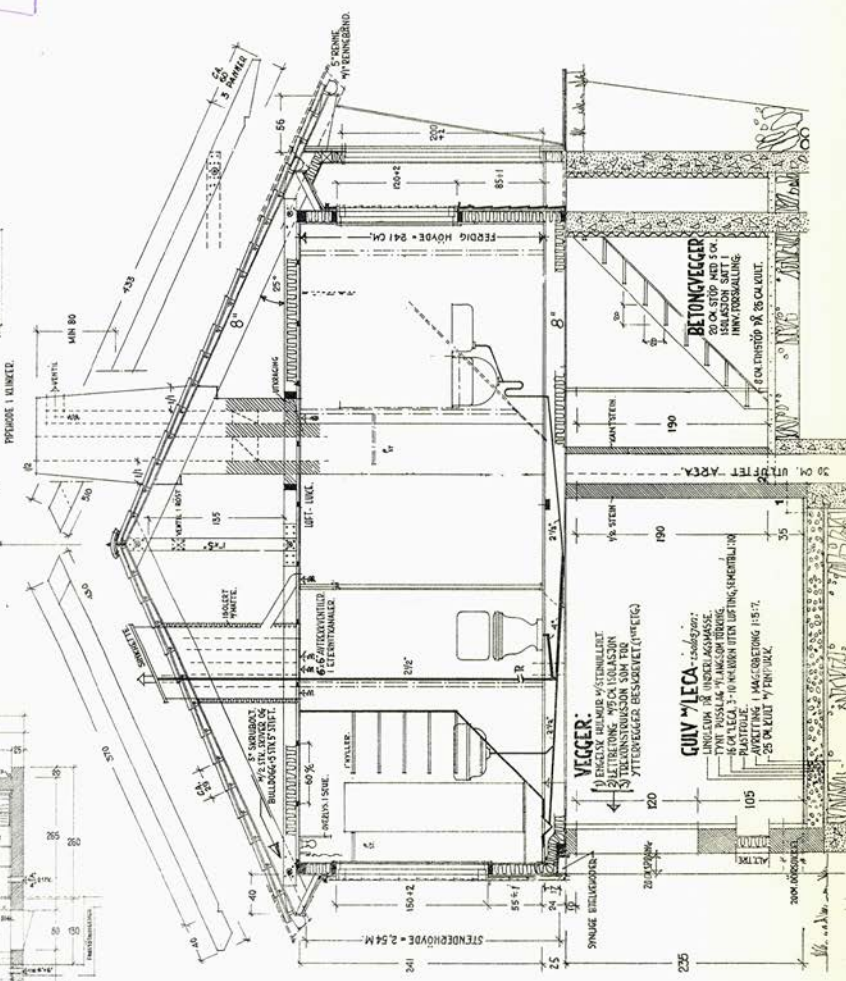
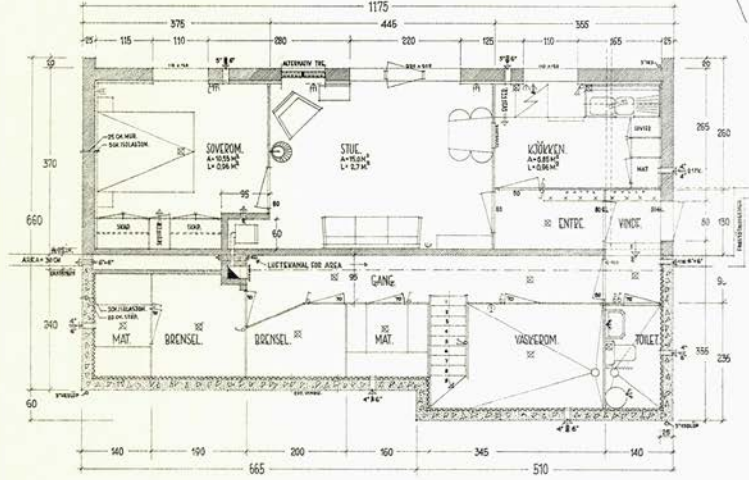
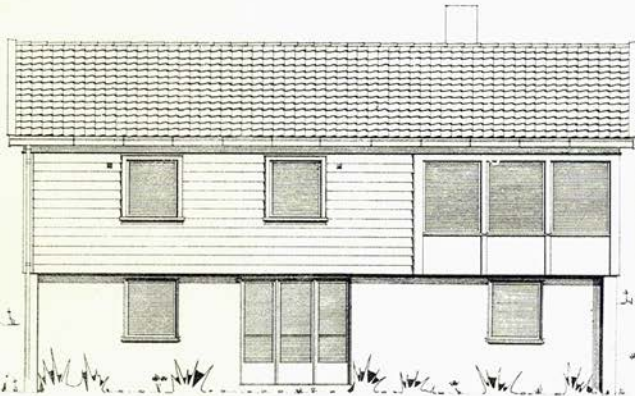
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



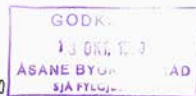
270/100
MOTTEKE
- 7. mai 1960
BYGNINGSKONTROLLEN
I A. E.

GOCKJENT
1. okt. 1960
ASAT
STAD



KONSTRUKSJONSSNITT
for
BEOELSE & KJELLER.

MODERNE ENEBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007 - TIL 14391
Strandgt. 11 A, etg.
BERGEN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

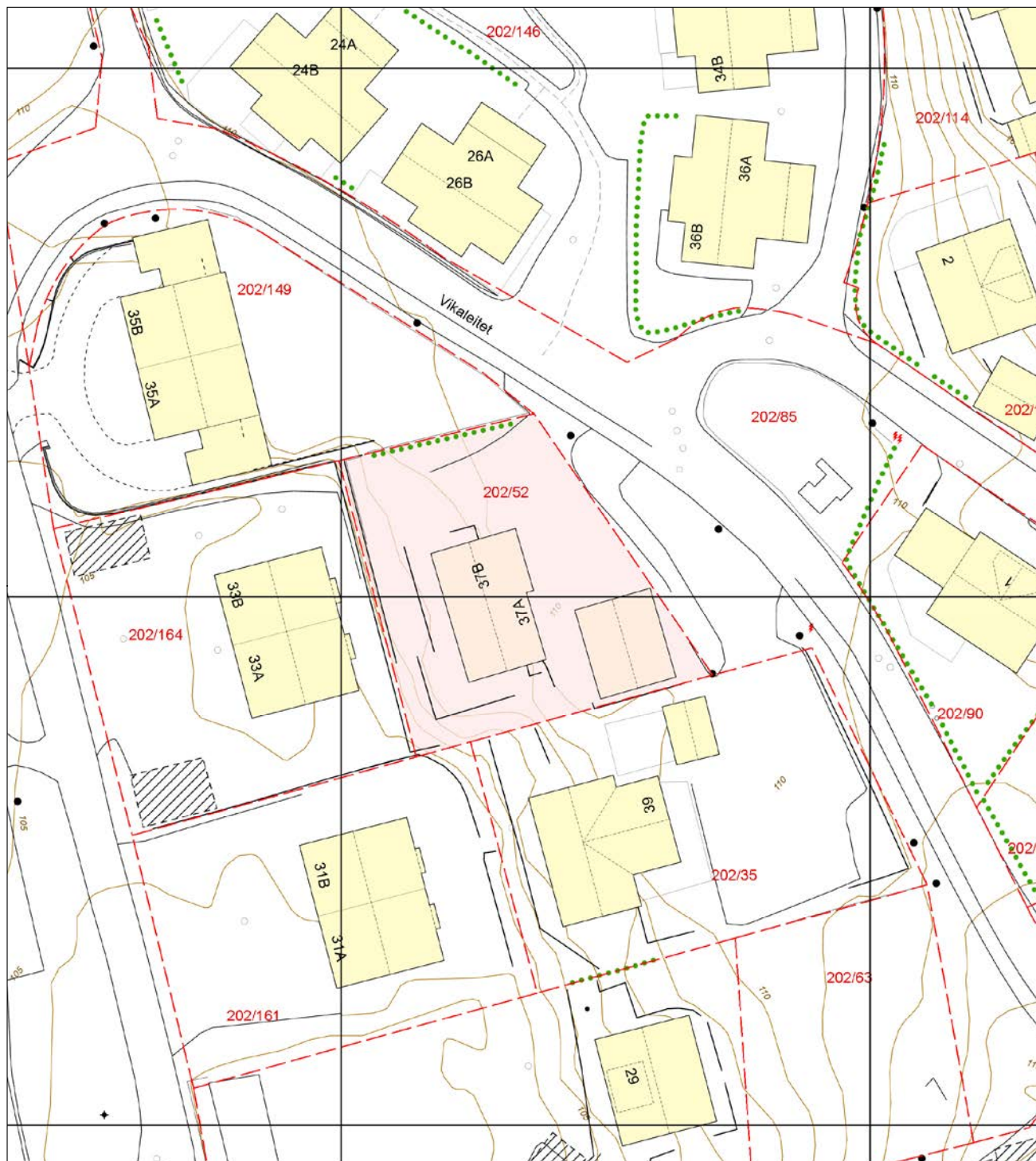
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 27.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 202/52/0/0

Adresse: Vikaleitet 37A, 5131 NYBORG m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

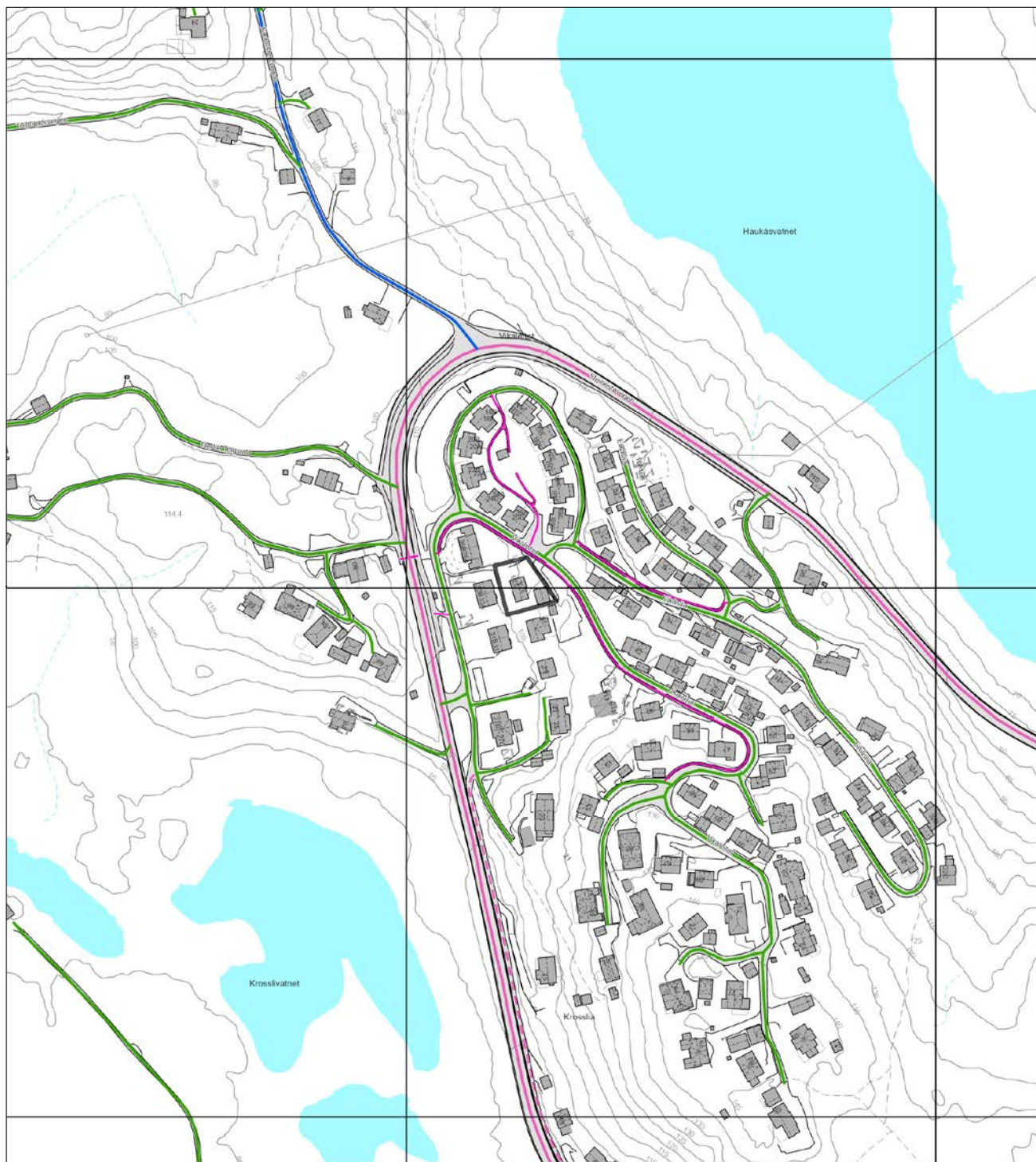
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 202/52/0/0

Adresse: Vikaleitet 37A, 5131 NYBORG



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Vikaleitet 37A
5131 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre