



aktiv.

Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN

**Solrik enebolig høyt i terrenget –
dobbelgarasje, sjøutsikt, utleiedel
& vakkert uteområde. Et hjem med
mange muligheter**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087
E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 171 140,-
Total ink omk.: Kr 6 961 140,-
Selger: Mariann Haglund Leiren
Tormod Hæggis Leiren Haglund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 269/321 kvm
Tomtstr.: 2223.9 kvm
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 461
Oppdragsnr.: 1505250360

Velkommen til visning! -
Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Ebbesvikvegen 75! Boligen har en attraktiv beliggenhet høyt i terrenget med flott utsikt og gode solforhold. Her bor man i rolige omgivelser nær natur og sjø, med utsikt mot Håkonshella samt omkringliggende sjøområder. Boligen har gjennomgått vesentlige oppgraderinger de siste årene og er godt ivaretatt. I tillegg har boligen en egen hybeldel.

Verdt å nevne:
Godkjent utleiedel - moderne standard
Dobbelgarasje!
Oppgradert deler av fasade i 2024/25
Oppgradert rørsystemer i 2024
Bygget nytt bad i 2024
Nyere overflater på gulv og vegger
Hoveddel med seks soverom og to bad
Solrik beliggenhet med sjøutsikt
Utsikt mot Ulriken, Lyderhorn og vindmøller på Austevoll

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Nabolagsprofil.....61
Forbrukerinformasjon77
Budskjema78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 269 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 321 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 kvm Vaskerom, 2 boder, gang

1. etasje

BRA-i: 53 71 kvm Hybel/leilighet: Vindfang, hall, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue Hoveddel:

Entré, toalettrom, soverom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 101 kvm Gang m/trapp, 5 soverom, 2 bad, walk-in closet, gang

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 kvm To boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2223.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei opp til belegningsstein, grust område for parkering og plen.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet høyt i terrenget, med nydelig utsikt mot Håkonshella, Drotningsvik og omkringliggende sjøområder. Den solrike plasseringen gir gode lysforhold og flotte solforhold

gjennom store deler av dagen. Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige og rolige omgivelser, tett på naturen og med umiddelbar nærhet til flotte turområder og sjø.

Samtidig er det kort vei til det meste, Sartor nås på ca. 5 minutter med bil og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, butikker og spisesteder. Søndagsåpen Joker ligger kun en 2 minutters kjøretur unna. I nærområdet finner du også Sotra Arena samt populære turmuligheter i Skogadalsfjella, noe som gjør beliggenheten ideell for både barnefamilier og friluftsjinteresserte.

Det er også verdt å merke seg den flotte utsikten mot flere av byfjellene, særlig Ulriken og Lyderhorn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn.

Grunn og fundamenter:

Det er byggegrunn av fjell/sprengstein. Grunnmur antas å være i naturstein, som senere er støpt utenpå og pusset.

Yttervegger:

Det antas at ytterveggskonstruksjon på hovedhus er utført i tømmer/plank. Tilbygg oppført i 1981 er utført i reisverk med trestendere.

Takkonstruksjoner:

Det er montert mønebeslag i 2024.

Vinduer:

I 1. etg, hoveddel, er vinduet på kjøkkenet datert 2024, øvrige vinduer er datert fra sent 90-tallet.

I 2. etg, er det to nye vindu i trekarm på ett soverom og nye PVC-vinduer på bad. Øvrige vinduer er av eldre dato (80/90-tallet).

I hybel er kjøkkenvinduer datert 2011, vinduer i stue er datert 1982, vindu på soverom i PVC er av nyere dato, og vindu på bad er av eldre, ukjent dato.

Etasjeskiller:

Boligen har etasjeskiller i trevirke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

UTVENDIG:

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis manglende lufting i nedre kant på kledning, og det er montert

vannbord i underkant av kledning. Løsningen er normal i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet..

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde, men det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav.

Innvendig trapp til kjeller:

Lakkert tretrapp med tett utførelse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Fuktsikring og drenering:

Det er gjort innvendige tiltak for å hindre fuktinnsig i kjeller. TG2 er gitt på grunn av alder på utvendig drenering. Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

LOFT > BAD 2:

Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen er uegnet.

Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist fuktskjolder og svelling i skapinnredning.

ETASJE 1 - HYBEL - KJØKKEN :

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

ETASJE 1 - HYBEL - BAD/VASKEROM:

Overflater vegger og himling:
Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater, og det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar osv.). Løsningen og byggematerialet er uegnet.

Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk og krav til høydeforskjell i forhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Det er derfor risiko for vannlekkasje hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsning. Smøremembran har en

naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid er 10–20 år.

Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist fuktskjolder og svelling i skapinnredning.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom og rør
Det har vært to lekkasjer i 2024 knyttet til bad og rør. Begge forhold er utbedret av faglært rørlegger. Skadede rør er skiftet og berørte bygningsdeler er reparert. Bad 1 er bygget nytt i 2024 med ny membran, rør i rør system og ny gulvkonstruksjon. Det foreligger dokumentasjon.

Tak, dører og fasade
Det har vært lekkasje ved terrassedører. Skader er utbedret i 2025 av byggmester, inkludert utskifting av konstruksjonsmaterialer. Det er også utført omfattende vedlikehold og oppgraderinger av fasade, vinduer og tak.

Kjeller og fukt
Det var tidligere høy luftfuktighet i kjeller. I 2025 ble det montert profesjonelt fuktsikringssystem. Forholdet anses utbedret.

Skadedyr
Biekoloni ble fjernet før overtakelse i 2023. Det er tidligere registrert muselyder i kjeller, men det er gjennomført tiltak og det har ikke vært aktivitet i

ettertid.

Vannforsyning
Eiendommen har privat brønn og septik. Brønnpumpe ble skiftet i 2025. Septiktank tømmes offentlig hvert annet år, sist i 2025.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert i 2024 med nytt sikringsskap og nye kurser. Det ble gjennomført full el kontroll i 2025 og anlegget ble godkjent.

Bygningsmessige endringer
Boligen er betydelig oppgradert og ombygget de siste årene, inkludert etablering og modernisering av godkjent utleiedel på ca 53 kvm. Ferdigattest og kommunal godkjenning foreligger.

Selger har gjennomført betydelige oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider på eiendommen de senere år. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte egenerklæringsskjema, som gir en nærmere redegjørelse for utførte arbeider og tidligere forhold.

Innhold
Areal og fordeling per etasje
Underetasje: 44 m² BRA / 44 m² BRA-i
1.etg, hoveddel: 71 m² BRA / 71 m² BRA-i
1.etg, hybeldel: 53 m² BRA / 53 m² BRA-i
2.etg: 101 m² BRA / 101 m² BRA-i

Boligen går over tre plan, og følgende rom er inkludert i BRA-i:
Underetasje: Vaskerom, 2 boder og gang.
1.etg, hoveddel: Entré, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.

1.etg, hybeldel: Vindfang, hall, soverom, bad/ vaskerom, kjøkken og stue.
2.etg: Gang med trapp, 5 soverom, 2 bad, walk-in closet, og gang.

I tillegg er det en dobbelgarasje på 30 m², samt 2 eksterne boder på 12 og 10 m².

Standard
Velkommen til Ebbesvikvegen 75!

HOVEDDEL

1. ETASJE

Entré og Gang |
Boligen har en stor og romslig entré med gjennomtenkte farge- og materialvalg som skaper et svært godt førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har flislagt gulv, og i tilknytning til gangen finner du et praktisk gjestetoalett. Etter entréen kommer vi til en stor og fin gang som fungerer som et eget rom. Her er det god plass til oppbevaring og ønsket møblement.

Toalett |
Like ved inngangspartiet er det et praktisk toalett - perfekt for gjester, eller i en travel familiehverdag.

Stue |
Videre inn i boligen kommer du til en romslig stue malt i en tidsriktig og delikat fargetone. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Her finnes også vedovn for kalde dager. Stuen har god plass til både sofagruppe og større spisebord. Herfra er det utgang til en solrik, sørvendt terrasse på ca. 16 m²,

hvor det ble lagt nytt terrassegulv i 2025.

Kjøkken |
 Kjøkkenet er romslig og tidsriktig, med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. God benkeplass gjør dette til et naturlig og hyggelig samlingspunkt for familien. Store vinduer, skiftet i 2024, bidrar til godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Soverom |
 I første etasje er det ett soverom. Rommet er lyst og luftig, med god plass til ønsket møblering. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, enten man har behov for flere soverom, hjemmekontor/hobbyrom eller ekstra lagringsplass.

2. ETASJE

Soverom |
 Boligen har fem romslige soverom i andre etasje. Alle soverommene er lyse og luftige, med god plass til ønsket møblering og gode muligheter for praktiske oppbevaringsløsninger.

Bad |
 Badet er bygget i 2024 og fremstår moderne og delikat. Det er etablert rør-i-rør-system og varmekabler i gulv for god komfort. Innredning og sanitærutstyr er fra 2024. Rommet har også elektrisk styrt avtrekksvifte i himlingen, som sikrer godt inneklima. Boligen har to bad, begge i andre etasje. Begge bad fremstår morderne og delikat. Det ene badet har fått oppgradert baderomsinnredning montert i 2025. Dusjkabinettet er fra 2025. Det andre badet ble bygget i sin helhet i 2024.

U. ETASJE

I underetasjen finner du et stort og praktisk vaskerom. Her har du også en romslig matbod samt en romslig bod som gir gode muligheter for ekstra lagringsplass.

LEILIGHET - 1. ETASJE

Entré |
 Utleiedel har egen, separat inngang med ny ytterdør og har en innbydende entré. Hele leiligheten, med unntak av badet, har fått nye gulv. Det er installert varmemolie i entré, soverom og kjøkken, som gir god komfort. Gjennomtenkte farge- og materialvalg gir et innbydende førsteinntrykk.

Gang |
 Gangen byr på gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue |
 Videre inn i boligen finner du en romslig stue malt i en tidsriktig og delikat fargetone. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Kjøkken |
 Fra stuen er det direkte adkomst til kjøkkenet. Kjøkkenet har innredning fra IKEA, montert i 2024, samt kjøkkenventilator som også ble montert i 2024 med avtrekk ut, noe som gir god ventilasjon og et behagelig inneklima.

Soverom |
 Soverommet er innredet med plassbygget seng med skuffer og plassbygget skyvedørsgarderobe, som gir effektiv utnyttelse av rommet og gode oppbevaringsmuligheter.

Bad |
 Badet har fliser på gulv, baderomsplater på veggene og malte takplater. Badet er av god størrelse.

GENERELT:

Følgende følger IKKE med i handelen: Taklamper i hybel/leilighet (entré, gang, soverom og kjøkken).

Tekniske installasjoner |
 Boligen har innvendige vannledninger av plast, såkalt rør i rør system, som er kontrollert via rørskap. Avløpsrør er i plast og jern, vurdert ut fra alder og synlige forhold. Staking og spyling av avløpsrør kan utføres via sluk og andre tilgjengelige avløpspunkter som vannlås og kjøkkenbenk. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, samt etablert avtrekk i kjeller. Oppholdsrom har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder i hybel er fra 2006, mens bereder i hoveddel er fra 2022.

Opplysninger fra hjemmelshaver:
 Ifølge hjemmelshaver er boligen betydelig oppgradert og ombygget de senere år. Boligen er slått sammen til en enebolig med hybelleilighet, det er etablert rør i rør system i hele huset og elanlegget er delvis oppgradert med nye sikringsskap. Det er blant annet bygget nytt bad i 2. etasje, oppført entrétoalett, renoverert vaskerom i kjeller, åpnet mellom kjøkken og stue og lagt nytt gulv i store deler av boligen. Flere vinduer er skiftet og det er utført ulike konstruksjonsmessige og tekniske forbedringer. Det er gjort omfattende endringer i boligen, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i selgers egenerklæring for fullstendig oversikt over utførte arbeider.

Innbo og løsøre
 Følgende følger IKKE med i handelen: Taklamper i hybel/leilighet (entré, gang, soverom og kjøkken).

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.

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

TV/Internett/Bredbånd
 Kjøper må selv tegne abonnement på TV og internett.

Parkering
 Parkering i dobbel garasje og på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer
 Tryg, polisenummer PPK11500

Radonmåling
 Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har foretatt radonmåling for utleiedel sist i 2014.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi
Oppvarming

To varmepumper og to ildsteder samt varmekabler og elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 790 000

Omkostninger kjøper

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

171 140 (Omkostninger totalt)

188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 961 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 978 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 980 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 554 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam, renovasjon og feiing.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 647 358 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 589 430 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 43, bruksnummer 461 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/43/461:
27.02.1975 - Dokumentnr: 990002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:43 Bnr:32
Eiendommen ble opprettet som egen tomt ved utskilling fra en større eiendom.

05.09.1984 - Dokumentnr: 10006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:43 Bnr:586
En del av eiendommen ble skilt ut og ble en egen eiendom.

01.01.2020 - Dokumentnr: 941165 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:43 Bnr:461
Eiendommen fikk nytt kommunenummer som følge av kommunesammenslåing.

04.01.2024 - Dokumentnr: 940201 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:43 Bnr:586
Elektronisk innsendt
Eiendommen er slått sammen med naboeiendommen og utgjør nå én samlet eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare 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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger også byggetegninger samt midlertidig brukstillatelse , datert 01.10.1981, for garasjebygg med følgende krav for ferdigattest: Frittstående garasje og tilbygg til bustadhus (eige husvære) er fullført i samsvar med godkjenning.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det er utsendt ferdigattest for sammenslåing av to boenheter til én, datert: 30.10.2025

På byggetegninger tilhørende sammenslåing av to

enheter, datert 19.09.2024, er følgende arealer endret på dagens løsning: Deler av mellomgang i andre etasje er på tegninger oppført som kott.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, og selve innkjørselen er privat på egen eiendom.

Privat vann via brønn og privat avløpsanlegg (septiktank) på eiendommen. Septiktanken tømmes av kommunen med en årlig avgift på kr 3 955,-. Dette er inkludert i de kommunale avgiftene.

På generelt grunnlag kan det hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige, og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endringer i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Det foreligger ikke noen gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Bruk og utbygging styres derfor direkte av kommuneplanen. Området er formelt satt av til boligformål i henhold til kommuneplanen for området.

Id: 124620130020

Navn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Delarealer:

Delareal: 2 224 m

KPHensynsonenavn: H190_10

KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 2 224 m

KPHensynsonenavn: H220_1

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 2 224 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og

byggningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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

Fastpris kr 50 000,-
Factoring kr 2 000,-
Foto kr 12 000,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Markedspakke kr 20 000,-
Oppgjørsgebyr kr 8 000,-
Tilrettelegging kr 20 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 3 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER
emil.vetter@aktiv.no
Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer
930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

15.03.2026



Tilstandsrapport

Enebolig
Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN
ØYGARDEN kommune
gnr. 43, bnr. 461

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 Rapportdato: 18.01.2026 Oppdragsnr.: 21285-1001 Referansenummer: TQ3055

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

- TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
- Tilstandsrapporter
 - Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
 - Prosjektledelse og teknisk rådgivning
 - Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
 - Uavhengig kontroll
 - Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

takkonstruksjon, taktekking og skorstein er observert fra bakkenivå. Skifertaket fremstår i god tilstand, og er jevnlig tilsett. Det er montert mønebeslag i 2024.

Renner og nedløp i plast.

Det antas at ytterveggkonstruksjon på hovedhus er utført som tømmer/plank, tilbygg oppført i 1981 er oppført i reisverk med trestendere. Det er i 2024/2025 skiftet ut deler av kledning. Kledning fremstår i god stand. Det er stedvis manglende lufting, helt normalt i forhold til oppføringstidspunkt.

Takkonstruksjon med tresperrer, delvis tilgjengelig for inspeksjon på loft over hoveddel.

Varierende alder på vinduer, I 1 etg hoveddel er vinduet på kjøkkenet datert 2024, øvrige vinduer datert fra seint 90-tallet. På loftet er det 2 nye vindu i trekarm på soverom, og nye PVC vinduer på bad. Øvrige vinduer av eldre dato 80/90 tallet.

I hybel er kjøkken vinduer datert 2011, vinduer i stue er datert 1982, vindu på soverom i PVC av nyere dato, vindu på bad av eldre ukjent dato.

Utskiftning av enkelt vinduer må påberegnes på sikt.

Ytterdør i teak på hoveddel, malt ytterdør i trekarm av nyere dato til hybel, skyvedører i aluminium datert 2013 i hoveddel og 2006 i hybel.

Dør til kjeller har en del slitasje og utskiftning må påberegnes.

Altan med tilkomst fra stue i hoveddel, oppmålt til 16m2, terrassegulv fra 2025.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe. Vedovn med omramming i kleberstein i stue. Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomfører varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene

Kjeller er godt ventilert og fremstår tørr på befaringsdagen.

Det er montert EPS fuktsystem, for mer info - <https://eps-fuktsikring.no/>

Lakkert tretrapp i tett utførelse trinn er kledd med klikkvinyl og trappenese

Lakkert tretrapp, tett utførelse.

Dører av eldre dato i hoved etasje i hoveddel, slette malte dører på loft. finer dører i hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i hybel

Bad/vaskerom av eldre ukjent dato.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm . Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Smøremembran med ukjent alder på gulv, baderomsplater på vegger.

Innredning og utstyr er modent for utskiftning. Vegghengt toalett fra 2024.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom uten utslagsgivende måleverdier.

Bad 1

Badet er nybygget i 2024.

Badet er fra 2024. Fliser i dusjsone, baderomsplater på vegger. Slett malt himling

Det er etablert en avgrenset dusjsone med en oppkant på 5 cm.

Lokalt i dusj er det godt med fall.

Selger opplyser om at det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Innredning og utstyr fra 2024

Elektrisk styrt vifte i himling.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Bad 2

Bad av eldre ukjent dato.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Fliser er malt i 2026.

Flislagt gulv, flisene er malt i 2026. Fall til sluk er kontrollert med laser. Noe svakt fall, det er etablert oppkant i dør på over 2.5cm.

Smøremembran med ukjent alder.

Innredning og utstyr er montert i 2026. Toalett med ukjent alder.

Elektrisk vifte i dusjsone.

Tilstøtende konstruksjon er yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre ukjent dato. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstands men modernisering må påberegnes på sikt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

IKEA kjøkken innredning

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i entre. Laminat på gulvet, våtromsplater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, det er etabler avtrekk i kjeller. I oppholdsrom er det naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder til hybel er datert 2006, bereder til hoveddel er

Beskrivelse av eiendommen

datert 2024.

Det er utført el kontroll på anlegget 02.12.2025

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell / sprengstein.

Det er gjort innvendige tiltak for å hinde fukt innsig i kjeller. TG2 grunnet alder på utvendig drenering.

Grunnmur antatt i naturstein som seinere er støpt utenpå / pusset.

Grunnmur fremstår uten sprekker og skader. utvendig/innvendig behandlet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

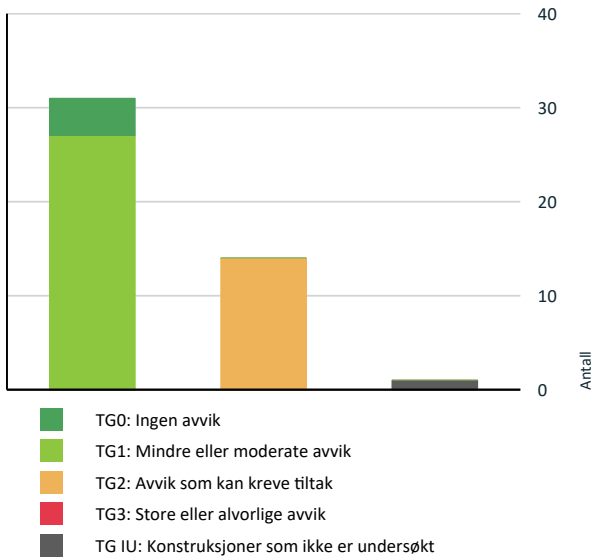
Garasje

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

Garasjen er tegnet inn på situasjonskart og byggemeldt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 - Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppsummering av avvik

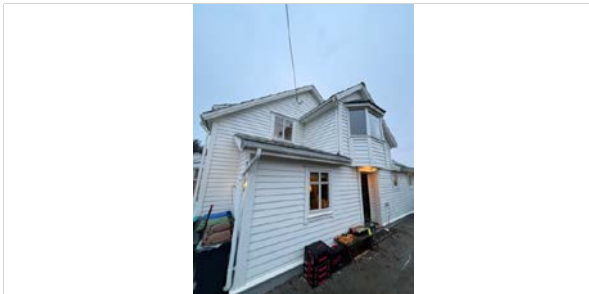
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Loft > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1930

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget ble satt opp som en egen boenhet. I 2024/2025 er delene sammenslått og det er etablert en hybel på 1 etasje i tilbygget. Loftet er sammenslått med hoveddel.
1981	Modernisering	Det antas at deler av hovedhuset er modernisert i forbindelse med tilbygget i 1981. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

takkonstruksjon, taktekking og skorstein er observert fra bakkenivå. Skifertaket fremstår i god tilstand, og er jevnlig tilsett. Det er montert mønebeslag i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i teak på hoveddel, malt ytterdør i trekarm av nyere dato til hybel, skyvedører i aluminium datert 2013 i hoveddel og 2006 i hybel. Dør til kjeller har en del slitasje og utskiftning må påberegnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

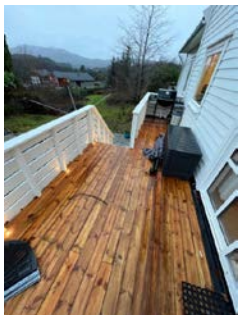
Altan med tilkomst fra stue i hoveddel, oppmålt til 16m2, terrasegulv fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn med omramming i kleberstein i stue. Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlig tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er godt ventilert og fremstår tørr på befaringsdagen. Det er montert EPS fuktsystem, for mer info - <https://eps-fuktsikring.no/>

TG 1 Innvendige trapp til loft

Beskrivelse

Lakkert tretrapp i tett utførelse trinn er kledd med klikkvinyll og trappene

TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Lakkert tretrapp, tett utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av eldre dato i hoved etasje i hoveddel, slette malte dører på loft. finer dører i hybel.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre ukjent dato.

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm . Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjvegg med tett sokkel. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent alder på gulv, baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr er modent for utskiftning. Vegghengt toalett fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 - HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom uten utslagsgivende måleverdier.



LOFT > BAD 1

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er nybygget i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



LOFT > BAD 1

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Fliser i dusjsone, baderomsplater på vegger. Slett malt himling

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD 1

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er etablert en avgrenset dusjsone med en oppkant på 5 cm. Lokalt i dusj er det godt med fall.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

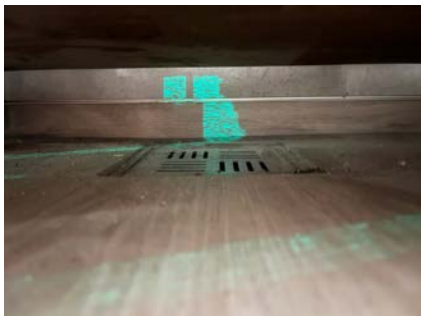
LOFT > BAD 1

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Selger opplyser om at det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



LOFT > BAD 1

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr fra 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD 1

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD 1

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Årstall: 2024

LOFT > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre ukjent dato.



LOFT > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Fliser er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder på overflater.

LOFT > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, flisene er malt i 2026. Fall til sluk er kontrollert med laser. Noe svakt fall, det er etablert oppkant i dør på over 2.5cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

LOFT > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



LOFT > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr er montert i 2026. Toalett med ukjent alder.

LOFT > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i dusjsone.

LOFT > BAD 2

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende konstruksjon er yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av eldre ukjent dato. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstands men modernisering må påberegnes på sikt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 - HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE 1 - HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i entre. Laminat på gulvet, våtromsplater på vegger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Skap på bad på loft i hoveddel



Skap på bad i hybel

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, det er etabler avtrekk i kjeller. I oppholdsrom er det naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider til hybel er datert 2006, bereider til hoveddel er datert 2024.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er utført el kontroll på anlegget 02.12.2025

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei



Skap på loft - hoveddel



Skap på loft - hoveddel



Skap i hybel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell / sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er gjort innvendige tiltak for å hinde fukt innsig i kjeller. TG2 grunnet alder på utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur antatt i naturstein som seinere er støpt utenpå / pusset. Grunnmur fremstår uten sprekker og skader. utvendig/innvendig behandlet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

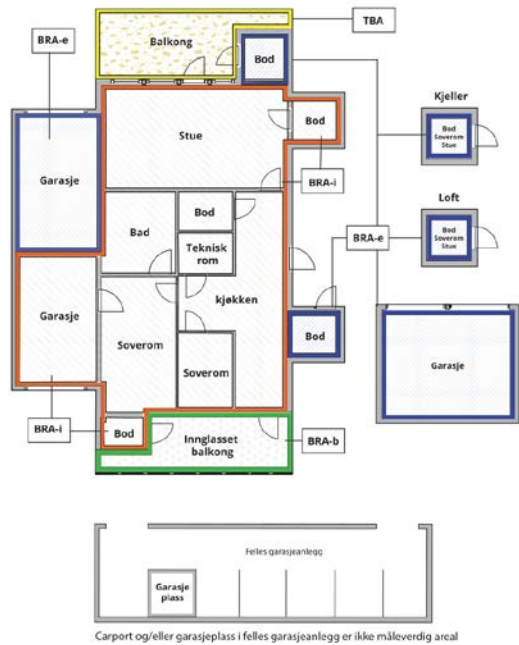
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	44			44	
Etasje 1	71			71	
Etasje 1 - Hybel	53			53	
Loft	101			101	
SUM	269				
SUM BRA	269				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod 1, bod 2, gang		
Etasje 1	Entré, toalettrom, soverom, stue, kjøkken		
Etasje 1 - Hybel	Vindfang, hall, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Loft	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad 1, bad 2, walk-in closet, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		30		30	
Bod i garasje		12		12	
Bod garasje		10		10	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet inn på situasjonskart og byggemeldt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

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	251	18
Garasje	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Marianne Haglund Leiren	Kunde
22.11.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Marianne Haglund Leiren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	43	461		0	2223.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ebbesvikvegen 75

Hjemmelshaver

Leiren Mariann Haglund, Haglund Tormod Hæggis
Leiren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til med kort gang- og kjørevei til Sartor Storsenter, Sotra Arena, skoler, barnehager, tur løyper/terreng og sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei opp til belegningsstein, grust område for parkering og plen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av lite vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført med vegger delvis i tre og mur.

Tak med metallplater

Garasjedør med leddport.

Diverse mindre vedlikeholdstiltak må påberegnes grunnet alder.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	
2	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

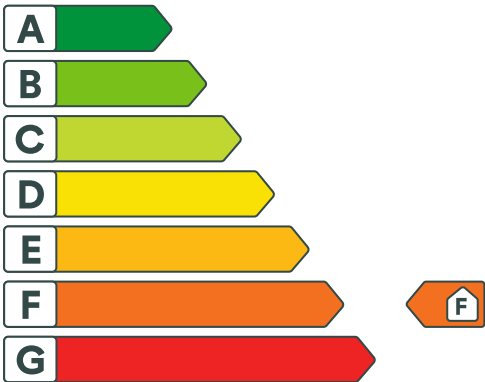
Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN



Adresse Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270092
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 3422933
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 461
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1930	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 269,0 m²	Oppvarmet bruksareal 225,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 324,74 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 309,52 kWh/m²	Totalt levert pr. år 75 242 kWh
--	---



Detaljering

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



Ebbesvikvegen 75, 5350 BRATTHOLMEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

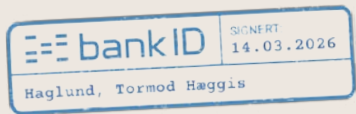


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mariann Haglund Leiren

Tormod Hæggis Leiren Haglund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ebbesvikvegen 75
5350 Brattholmen

4626-43/461/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1505250360

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje fra bad 2 - ned til hybel forårsaket av rørlegger i fbm skifte av toalett.
Rørutglidning i vegg mellom gang og kjøkken i hybel

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sartor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje 1: Sartor VVS tettet gamle monteringshull og monterte toalettet.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sartor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje 2: Skiftet rør som hadde glidd ut

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I fbm lekkasje 1: Skifte av takplater i gang, og overflatearbeider i gang og soverom i hybel

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rune Johannessen, murmester

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1: Avretting og legging av membran på nytt bad i 2 etg.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sartor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1: Alt rør-i-rør og montering av kraner og garnityr og sluker og avløp, samt montering av fordelerskap. Bad 2: Rør-i-rør, flytting av rørkoblinger til dusj. (kran, baderomsinnredning og dusjkabinett er byttet ut i etterkant og montert ved egeninnsats) Gjestetoalett: Rør-i-rør, montering av WC, vask og utkaster. Bad hybel: Rør-i-rør, fordelerskap og WC Vaskekjeller: Montering av VVB, samt rør-i-rør og forgreninger Kjøkken: Rør-i-rør fra kjøkken til fordelere, og kraner begge enheter
3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sotra Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vaskekjeller: Ferdigstillelse av rør-i-rør, og påkobling rør-i-rør til vannpumpe.



4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjell Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1: Uttrekksvifte, varmekabler, lys og stikk Bad 2: Uttrekksvifte, lys Gjestetoalett: lys Kjøkken hybel: Varmekabler, lys og stikk

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Yngve Ellingsen

Beskrivelse av arbeidet: gulvkontruksjon bad 1

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alle overflater i alle rom er utført ved egeninnsats Alt rør-i-rør trukket som egeninnsats etter avtale med Sartor VVS .

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad 1 : Hele badet bygget nytt i 2024

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje ved begge terrassedører.

Lekkasje mellom plasttak vedbod og garasje. (ikke utbedret)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Yngve Ellingsen

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut dører, skiftet bunnsviller, tettet og remontert dører.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Estetisk arbeid inne og ute.



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Byggmester Yngve Ellingsen
- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ytterdør i hybelleilighet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Beskrivelse av arbeidet: Satte inn soveromsvindu i hybel, tettet gamle inngangsparti.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i bad 2, kjøkken hovedenhet, soveromsavdeling 2 etg vest, Montert mønebeslag på tak, skiftet takstein etter behov, Skiftet kledningbord etter behov (hele huset), malt fasade, dører og vinduer. Malt grunnmurer og deler av forstøtningsmurer utv, samt garasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Soverom nord: Vinduet var tidligere litt tregt å lukke. Ok nå.
Lite soverom sør: noe kondens i øvre venstre rute

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Grunnet & malt tak med Taksitt, malt garasjedører og fasade med unntak av mønet i vest. Delvis isolert og kledd vegger og tak innvendig. Terrassegulv hovedenhet skiftet, estetisk oppgradert ved inngang hybel, samt fornyet trapp ved terrassedør i hybel. Bygget trapp til nedre del av hagen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjevheter o.l som forventet i et snart 100 år gammelt hus. Ingenting vi har opplevd som problematisk. Dører glir fint.
Forstøtningsmur på tunet mot nord utvendig har noe sprekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Generelt dårlig lufting i kjeller da vi flyttet inn, med påfølgende høy luftfuktighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: EPS Fuksikring AS
- Beskrivelse av arbeidet: Montert fuksikringssystem i hele kjelleren

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Montert uttrekksvifte i vaskekjeller & matkjeller, innluftsvifte i bod.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Fukt og råte ved begge terrassedører.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Byggmester Yngve Ellingsen
- Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle skadede konstruksjonsmaterialer, satt inn igjen dører.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Estetisk arbeid ved terrassedører, skiftet golvplater og gulfv i stue i hybel. Ifm fuktskadeutbedring rundt terrassedør hovedenhet, ble det lagt nytt sammenhengende gulfv i stue, gang og kjøkken

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Ja

Gamle spor etter mit i deler av kjeller. Ingenting aktivt eller nylig.
Før overtakelse i 2023 ble det fjernet en biekoloni som hadde etablert seg i taket.
Ikke vært et problem siden
Vi har hørt det vi antar er mus i bjelkelag kjeller/1.etg (ikke sett eller tatt i feller)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
- Firmanavn: Bergen Skadedyrkontroll
- Beskrivelse av arbeidet: Fjernet biekoloni (før vår overtakelse)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Utplassert Nippon museskrekk i kjeller, samt montert musebånd hele huset rundt.
Ikke hørt mus siden

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Brønnpumpe defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Vestnorsk brunnboring
- Beskrivelse av arbeidet: Spylte brønn og ga råd for montering av ny pumpe

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Montert ny pumpe i bunn av brønn (total brønndybde 70-80 meter)

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestnorsk Brunnboring

Beskrivelse av arbeidet: Spyling og rådgiving i fbm brønnpumpe

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny brønnpumpe

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Som beskrevet tidligere, er brønnpumpe skiftet ut og brønn spylt
Eiendommen har septik, med offentlig tømming hvert annet år. Sist tømt 2025

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Varmepumpe i hoveddel lager noe bakgrunnslyd. Trenger antakelig service.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Fjell Elektro
- Beskrivelse av arbeidet: Montert uttrekksvifter bad 1 og bad 2, koblet avtrekksvifte kjøkken hybel

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Beskrivelse av arbeidet: Montert ventilasjon vaskekjeller, matbod og verkstedbod, soverom sørøst (balansert), avtrekksvifte kjøkken hybel

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjell Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Hybel: Flyttet og oppgradert sikringsskap fra 2. etg. til 1. etg., montert varmekabler på Kjøkken, entre og soverom Skiftet/flyttet stikk, brytere og koblinger på kjøkken, gang, entre og soverom, samt lagt opp stikk til vaskemaskin på bad Hovedenhet: lagt opp nye stikk, etc; deler av anlegget i kjeller er nytt. Koblet varmtvannsberedere for begge boenheter. Endret enkelte kretser i 1. etg, fjernet noen brytere, lagt til stikk, samt lys toalett. Nytt sikringsskap. Lagt nye kretser/endret eksisterende i 2. etg., samt alt elektrisk på begge bad.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AC Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Full EL-kontroll av hele bygget. Godkjent

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte stikk og koblingsbokser rundt om i huset (pluss garasje), samt montering av en del lys. Kontrollert ved EL-kontroll

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Påbygget vestlig del til det som ble tomannsbolig i 1982
Påbygget nordside, soverom og vindfang i 1996

Hybel:



- Montert dør til bad i ny passasje (til tidligere bad i hovedenhet)
- Fått innsatt ny inngangsdør hybel
- Tettet og isolert åpning etter gammel inngangsdør
- Tettet tak trappegang
- Bygget nytt kjøkken
- Bygget nytt soverom
- Fjernet toalettrom og bygget ny entre i dette
- Nytt gulv i hele hybel med unntak av bad.
- Alle overflater malt og/eller skiftet ut (unntatt bad)

Hovedenhet:

- Bygget nytt gjestetoalett i entre
- Bygget delvis skjult lyddør mot bad i hybel (dermed besørget mulig gjennomgang mellom enhetene)
- Åpnet opp igjen gammel åpning mellom kjøkken og stue
- Utvidet passasje i trappegang til kjeller
- Utvidet hodepassasje i trapp mot andre etg. (soverom nord mistet 70 cm)
- Løftet himling i gang 2. etg helt til møn
- Lektet ned, etterisolert taket 100mm med luftespalte mot tak samt platet
- Fjernet gammelt bad
- Bygget nytt bad (bad1)
- Frisket opp overflater og nyinnredet gammelt bad (bad2)
- Åpnet mellom gammel og ny del (innlemmet 2. etg tilbygg til hoveddel), bygget repo med nytt gelender
- Bygget trapp mellom gammel & ny del
- Revet et vaskerom og kott og laget mellomgang til soverom i vest
- Platet ny gulvkonstruksjon i forbindelse med bygging av nytt bad (bad 1)
- Lagt sammenhengende gulv 1 etg
- Nye overflater i trapp til 2 etg
- Heltregulv 2 etg gang samt et soverom
- Delvis nytt gulv, samt nye overflater i mellomgang soveromsavdeling vest.
- Alle gamle vinduer i hoveddel malt inv. med unntak av karnapper i stue, soverom 1 etg & matkjeller.
- Platet tak og deler av vegger i vaskekjeller og kjellergang.
- Gulv & vegger - Vaskekjeller & gangareal malt
- Montert benkeplater vaskerom
- Pipemur slemmet i 2 etg
- Etter avtale med nabo, tatt deler av skog og fått sjøutsikt.
- Bygget trapp mellom øvre og nedre del av tomten
- Malt garasje
- Malt garasjetak
- Montert innredning garasje
- Lagt mønebeslag
- Skiftet løse takstein
- Skiftet kledningsbord etter behov
- Malt hele huset
- Malt terrasse
- Nytt terrassedekke
- Malt grunnmur (også garasje), samt flere forstøtningsmurer
- Alle overflater kjøkken malt
- De fleste overflater er malt og/eller skiftet
- Malt begge ytterdører hoveddel, samt garasjeporter
- Skiftet brønnpumpe
- Montert EPS fuktsikring kjeller
- Montert inn- og utlufting kjeller
- Plassbygget bokhylle over hele nordvegg i stue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt konstruksjonmessig arbeid (særskilt ifm utvidelse av trappegang og løft av himling) er utført av fagfolk (Ellingsen), godkjenning og ferdigattest av arbeid, hovedenhet og utleieenhet er utstedt av Øygarden kommune

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Innredet vaskekjeller med praktisk bruksinnredning. Ikke endret rominndeling eller bruk.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ikke endret bruk. Huset har ferdigattest.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

53 kvm utleieenhet med entre, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og innvendige kott/skap.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest og godkjenning foreligger

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

02.2014–04.2014, resultat: grønt lys

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Skade- og tilstandsvurderinger i tilknytning til før nevnte vannskader, samt tilstandsrapporter ved salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

En del helikoptertrafikk, tidvis lukt helt vest på tomten fra septik ved enkelte værforhold (septiktømmere påpekte at ved å ta av lokket, rens rundt kanter og lokk, og så legge tilbake, burde det forsvinne)

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vann kan renne mellom plasttak over vedbod og garasje vestvegg.
Dør til bod i bakkant av garasje må skiftes
Vestre mønvegg garasje må utbedres/males

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ebbesvikvegen 75 - Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holten Linje 442	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 17.1 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.) 340 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... 434 elever, 32 klasser	5 min 2.4 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	9 min 4.2 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	9 min 4.3 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	16 min 10.6 km

Ladepunkt for el-bil

Brattholmen	10 min
-------------	--------

«Arefjordsdalen ligger landlig til, men med kort avstand til Sartor Senter. Gode turterreng i umiddelbar nærhet. Hyggelig naboer i rolig boligområde.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

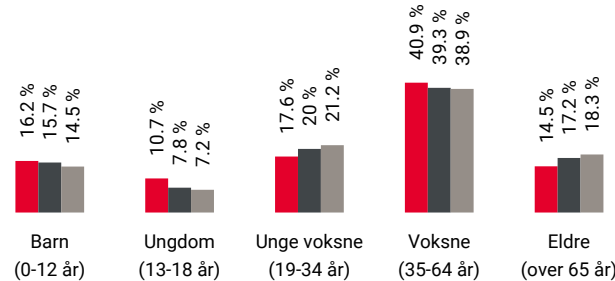


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arefjord/Bratholmen/Snekk...	2 524	1 031
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Straume (1-5 år) 74 barn	21 min 1.8 km
Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min 2.8 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Meny Sartor Søndagsåpent	6 min 2.9 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 88/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

 Gateparkering

Lett 83/100

Sport

- 

Brattholmen skule

Aktivitetshall, ballspill

8 min 

0.7 km
- 

Straume Idrettspark

Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min 

2.3 km
- 

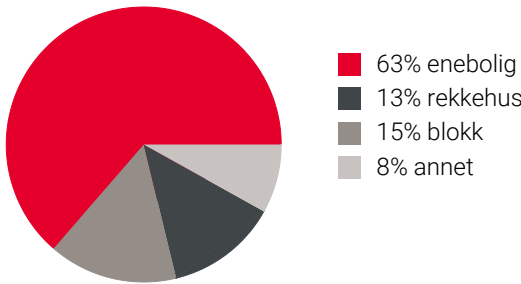
Sprek & Blid Straume

6 min 
- 

Just Padel Sotra

6 min 

Boligmasse



«Fredelig, mye fin natur og koselige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

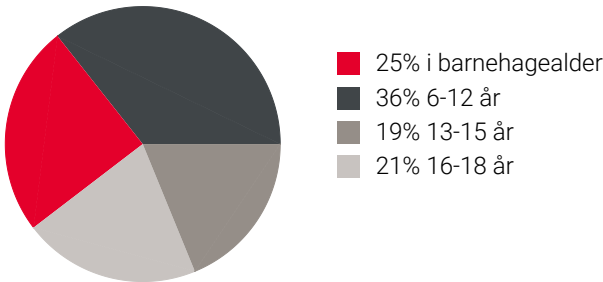
Sartor Storsenter

5 min 
- 

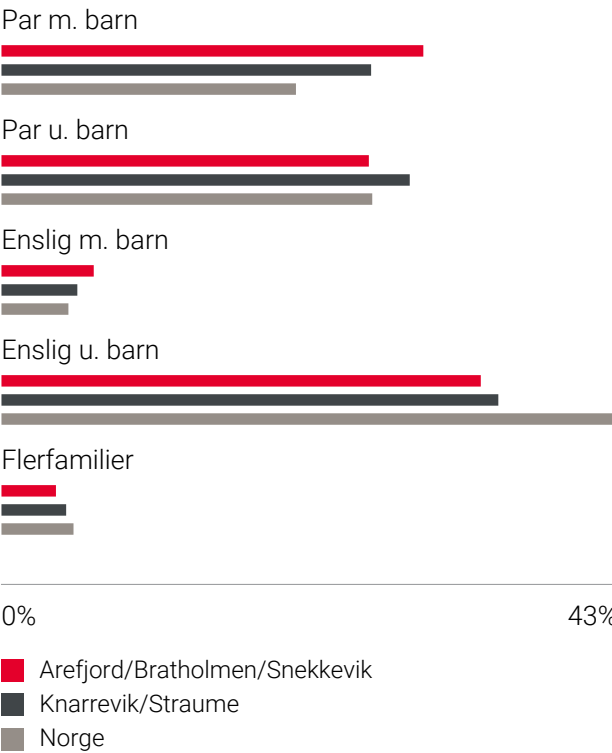
Boots apotek Sartor Storsenter

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

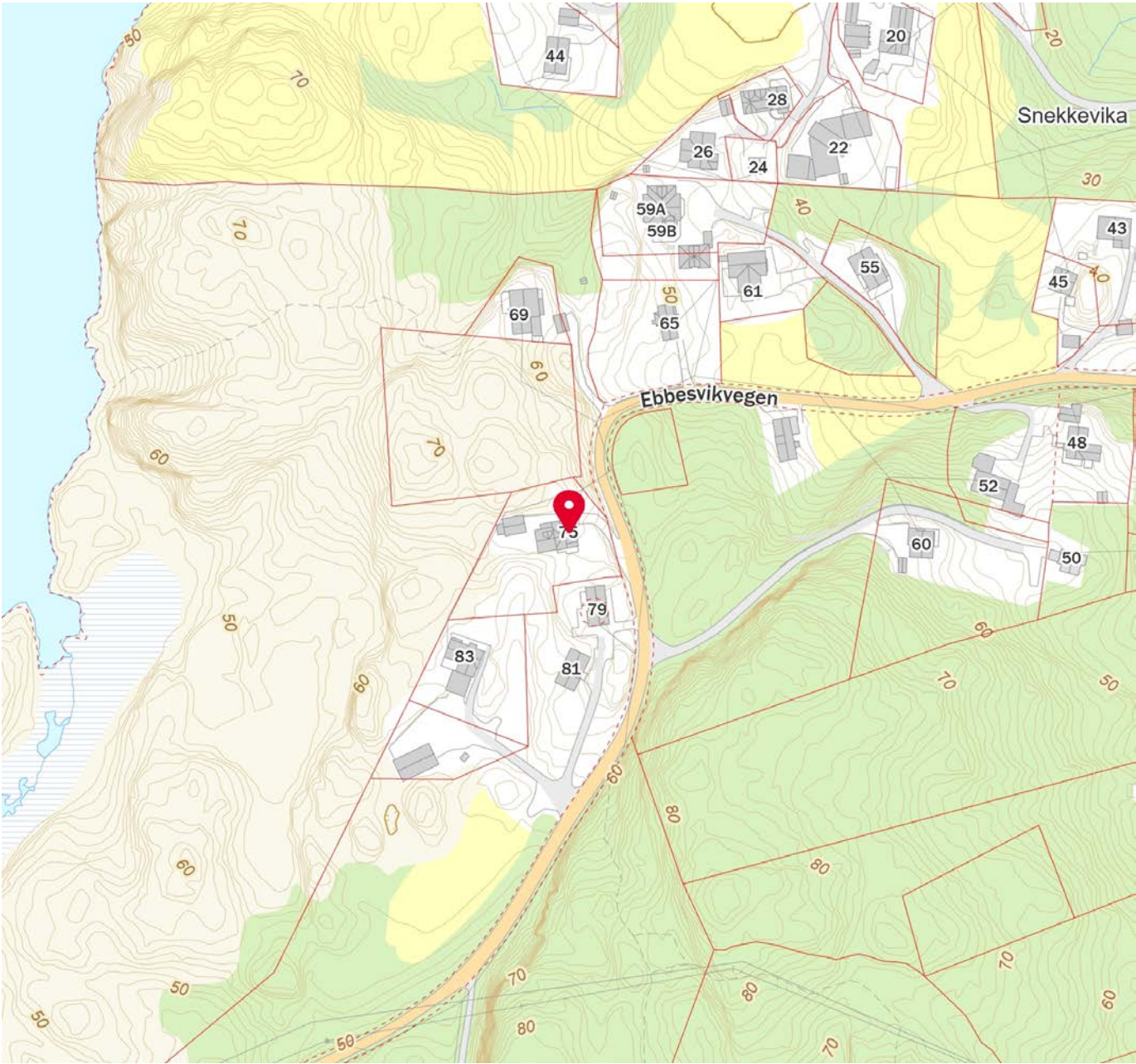
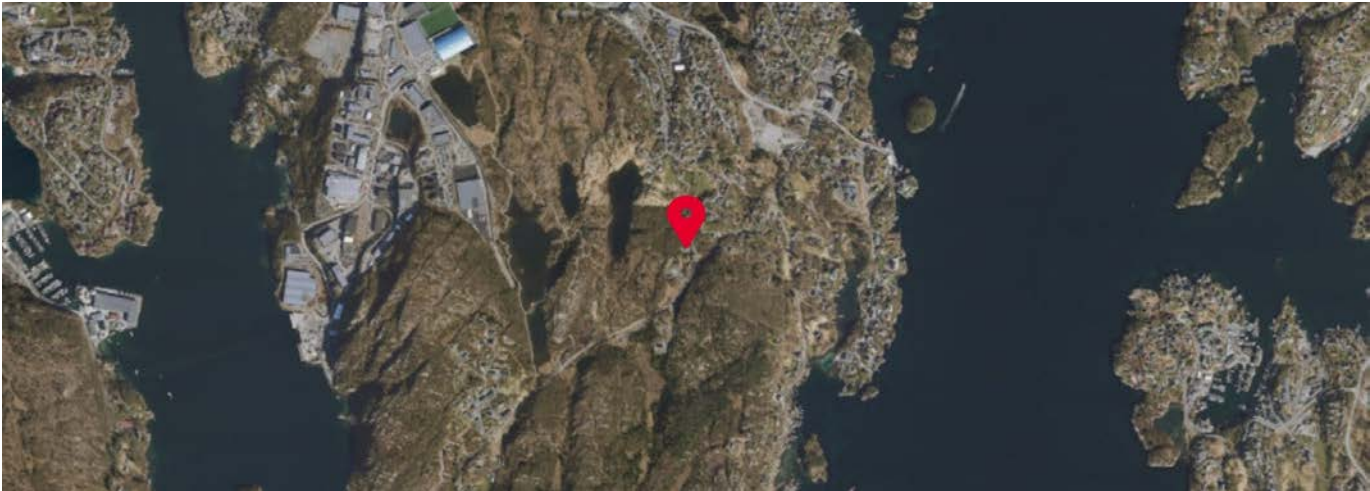


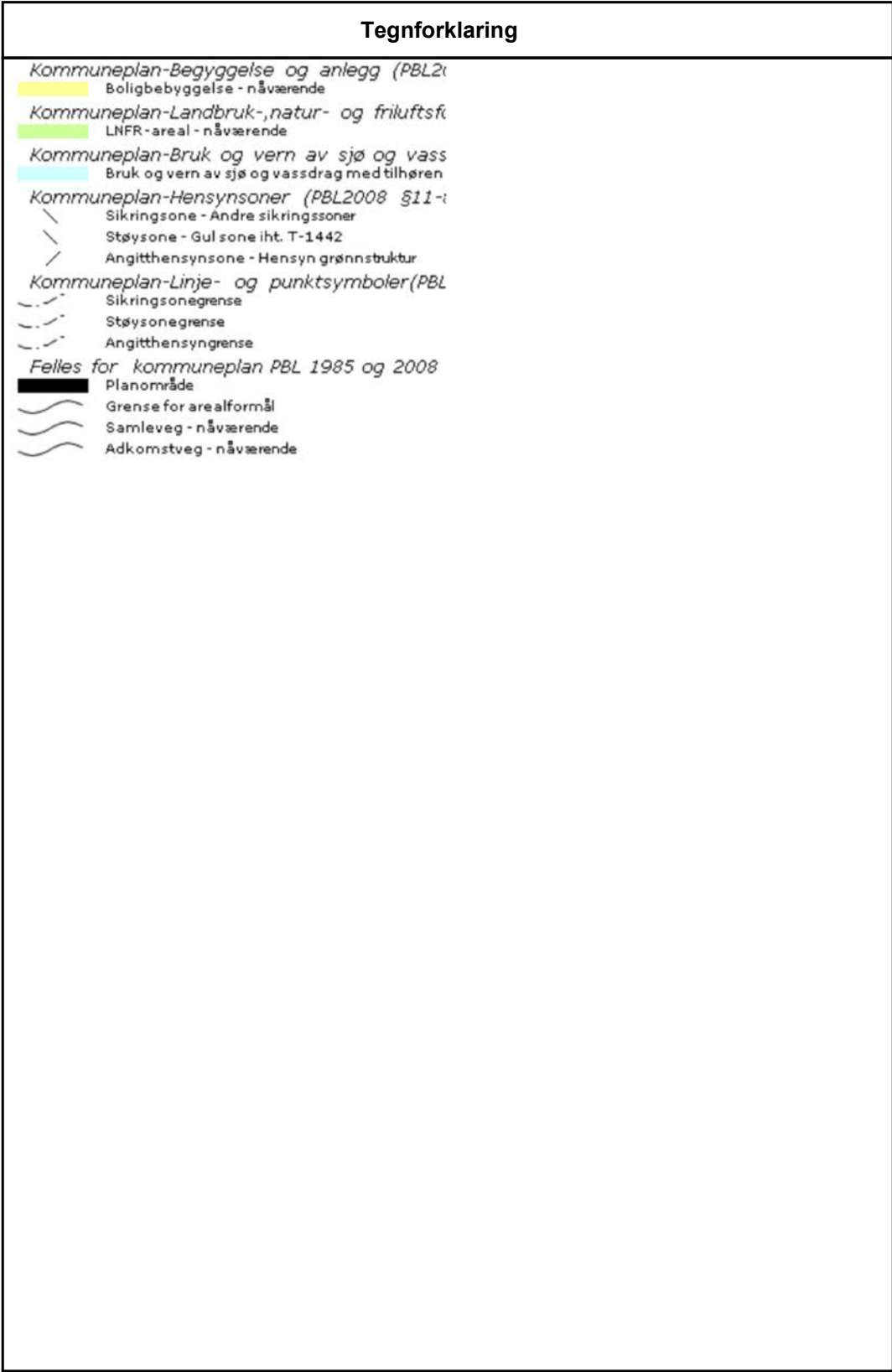
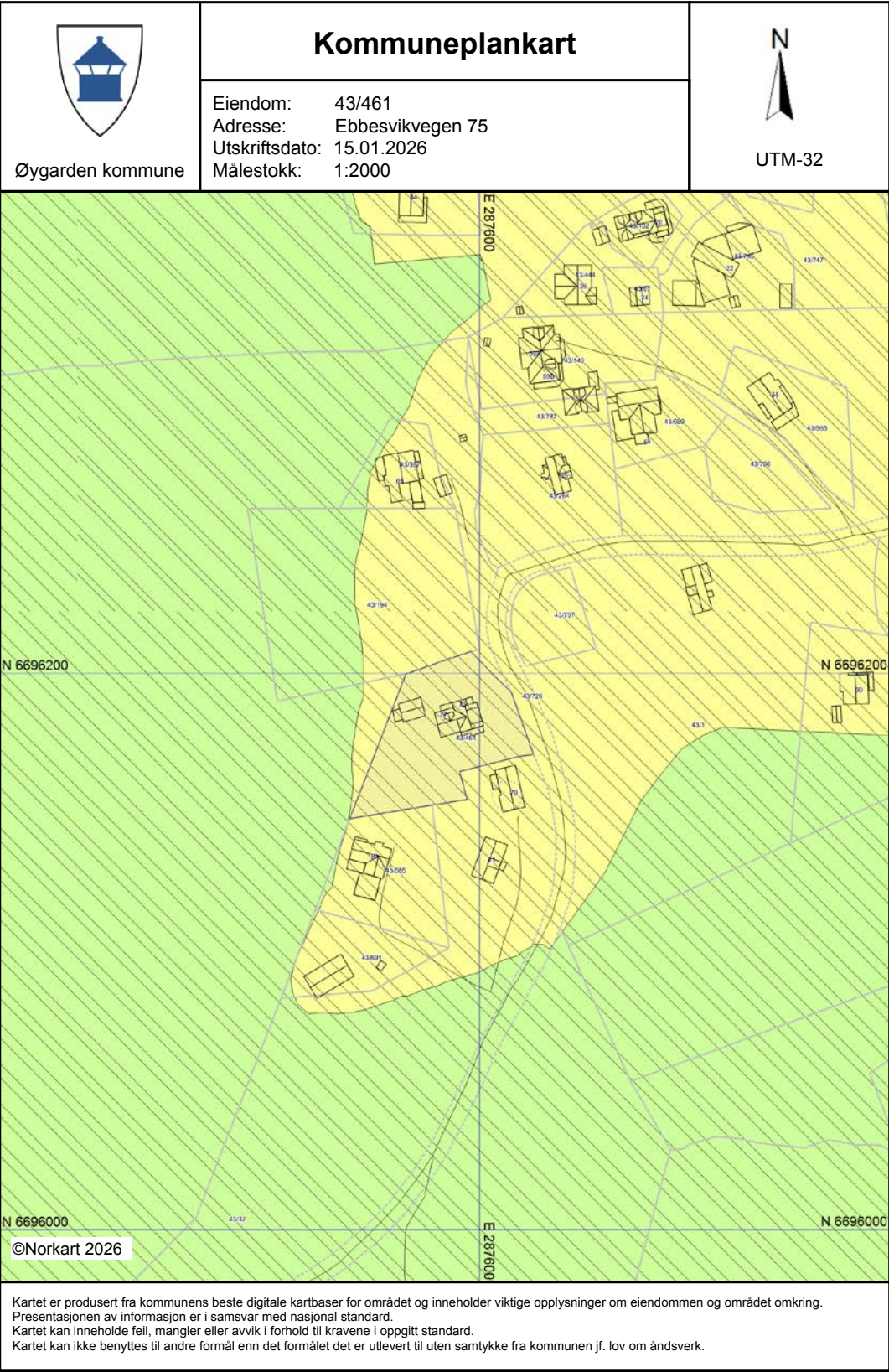
Familiesammensetning



Sivilstand

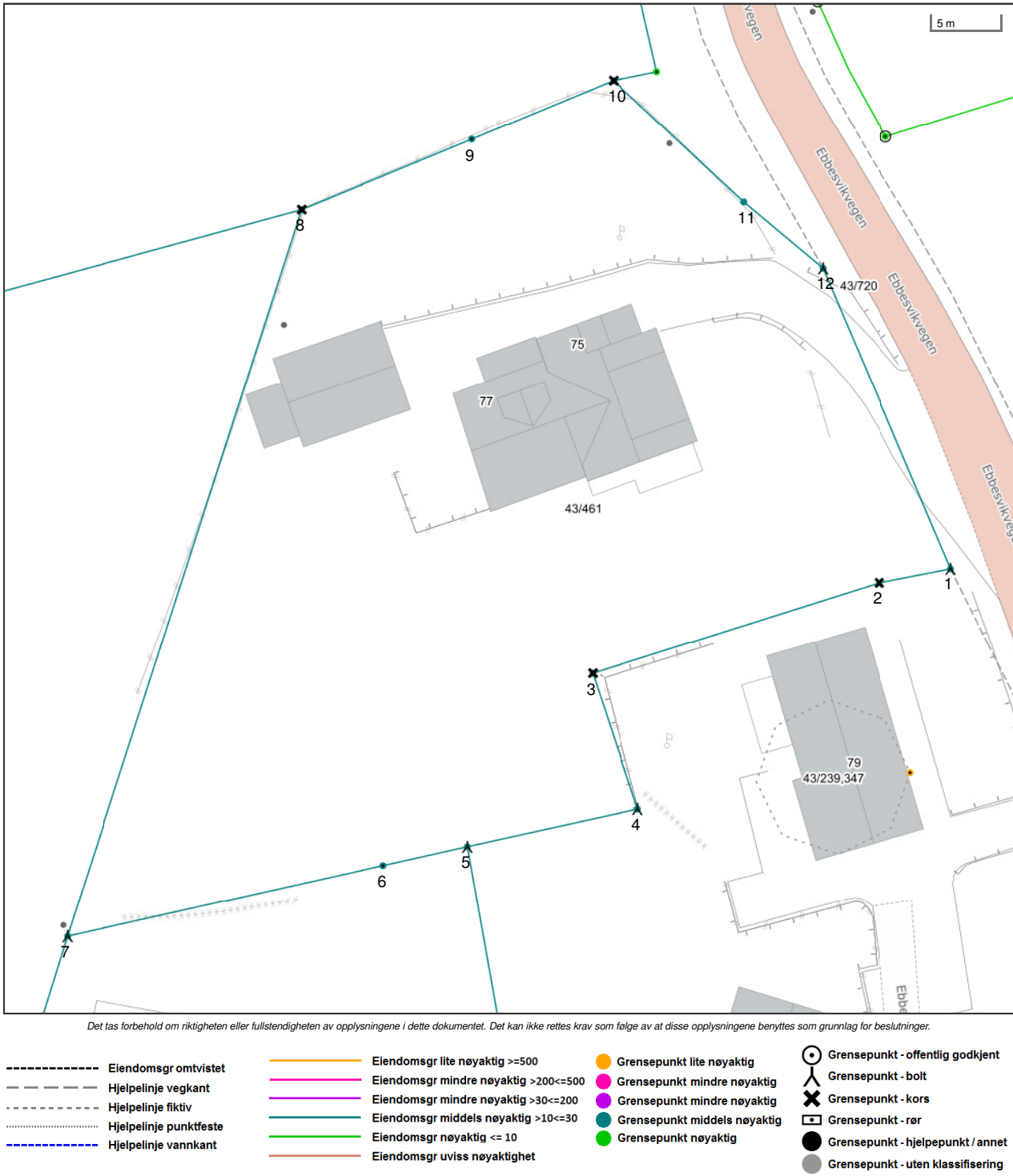
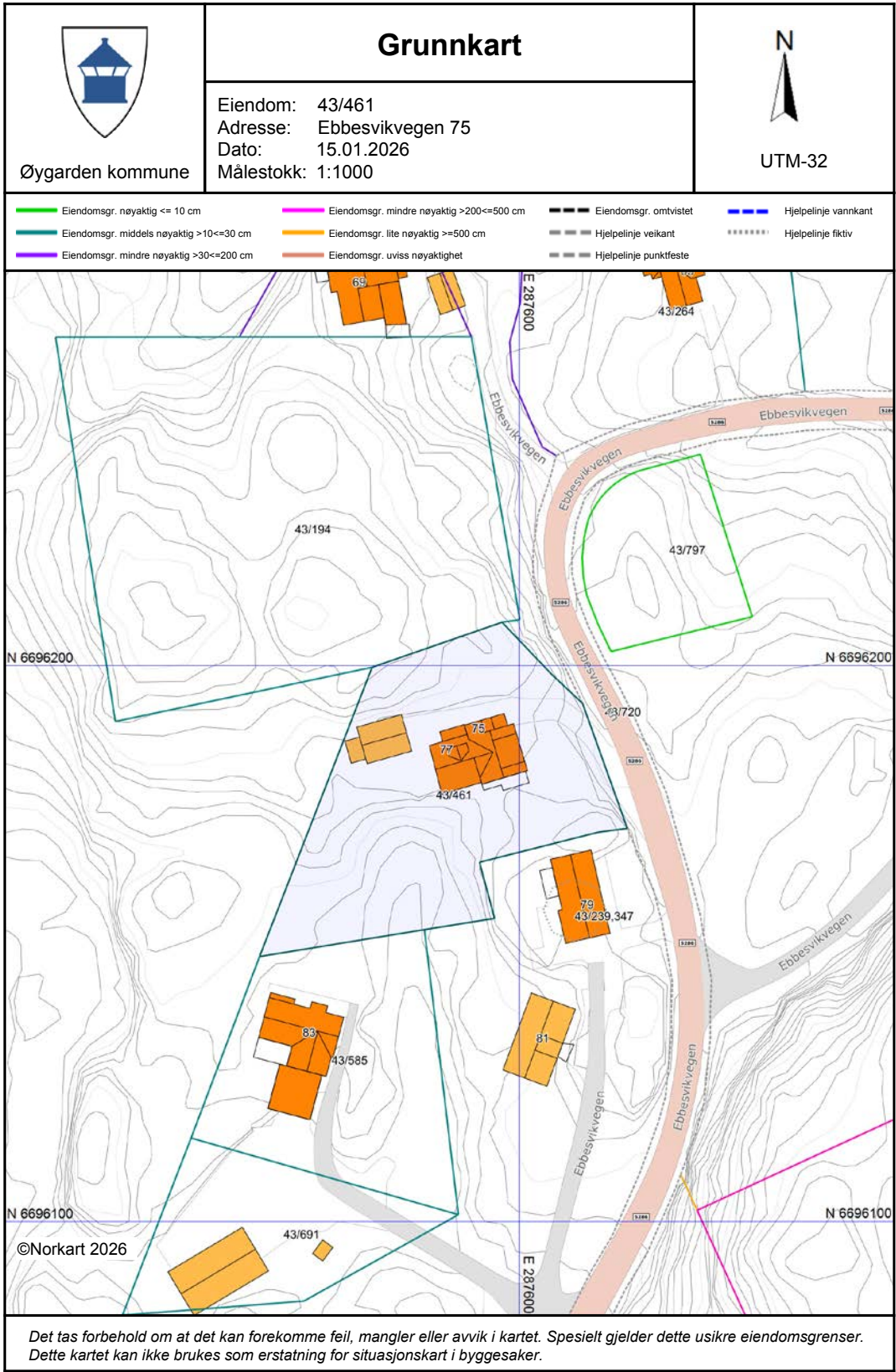
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





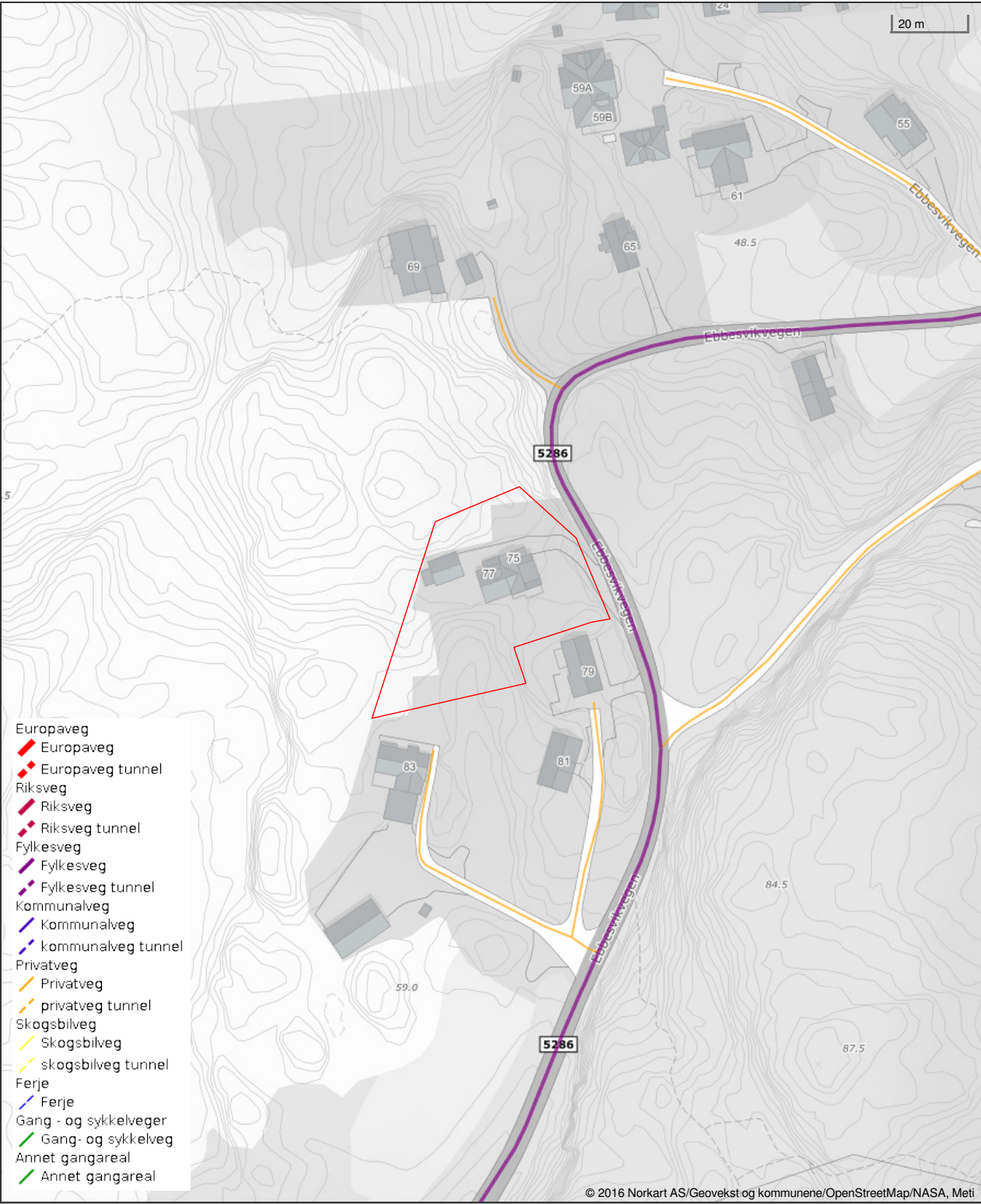


Eiendomskart for eiendom 4626 - 43/461//

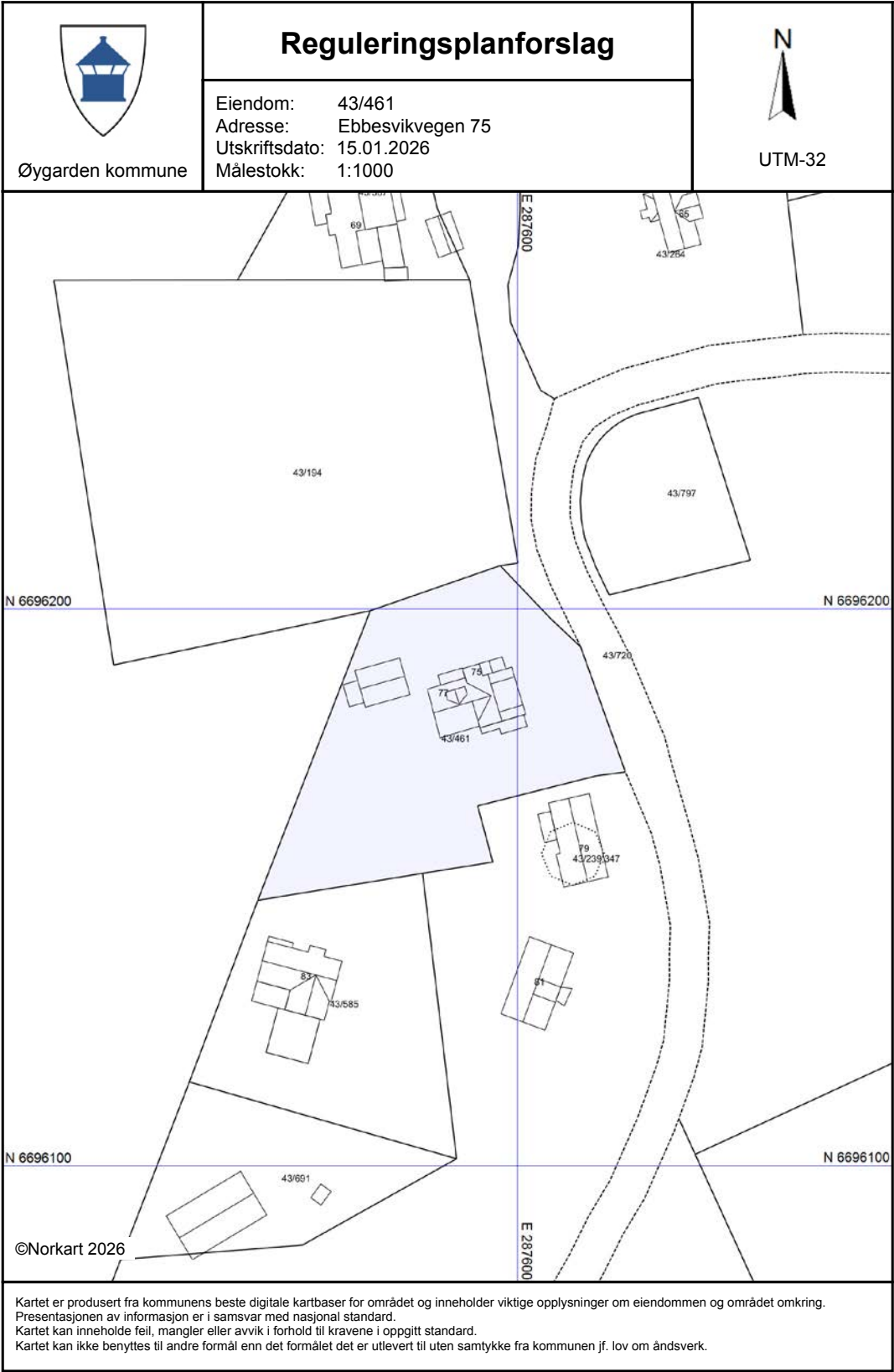


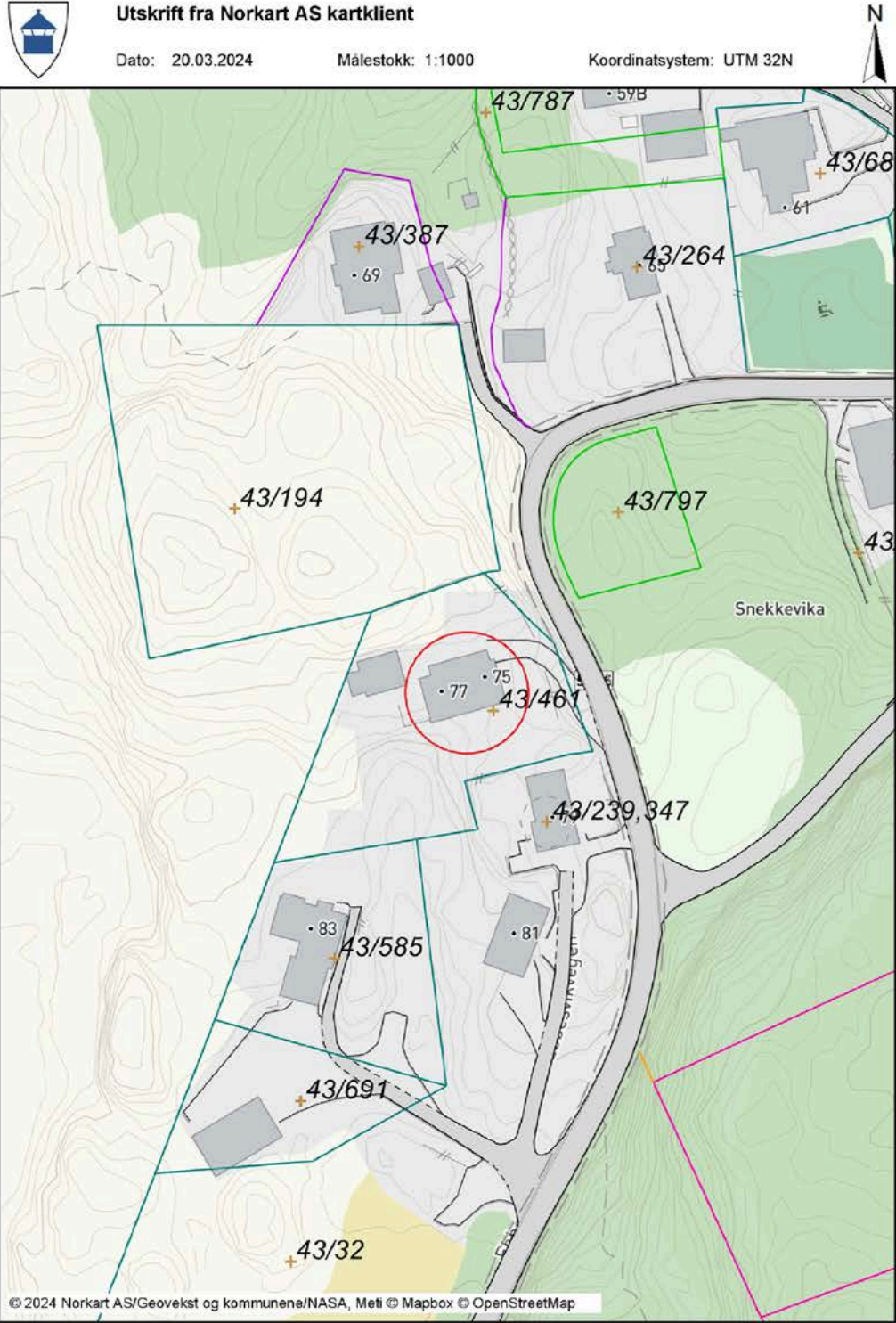


Vegstatuskart for eiendom 4626 - 43/461//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Byggesak og landbruk

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

Delegasjonsnr.: 1553/25

Ansvarleg søkjar:
Mariann Haglund Leiren og Tormod Hæggis Leiren (sjølvbyggjar)
Ebbesvikvegen 75
5350 BRATTHOLMEN

Tiltakshavar:
Mariann Haglund Leiren og Tormod Hæggis Leiren
Ebbesvikvegen 75
5350 BRATTHOLMEN

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :

Ebbesvikvegen 75/77

Gardsnr.

43

Bruksnr.

461

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Saksnr.:
24/7713

Bygningsnr.:
3422933
175771743

Søknad ferdigattest motteke:
30.10.2025

Søknad ferdigattest komplett:
30.10.2025

Type tiltak/bygning
Samanføring av bueiningar

Denne ferdigattesten gjeld for følgjande vedtak:
Vedtaksnr 1736/24 datert 10.12.2024.

Oppdatert gjennomføringsplan:
-

Merknadar

Ut i frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningslinjer. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.
Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget/tiltaket, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det løyve gjeld for.

Stad

Dato

Underskrift

Straume

30.10.2025

Mathias Høium Grøgaard
konst. avdelingsleiar byggesak og landbruk
Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

1

71



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**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Ebbesvikvegen 75
5350 BRATTHOLMEN

Meglerforetak: Aktiv Bergen Vest
Saksbehandler: Emil Vetter

Telefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

