



aktiv.

Storrinden 131, 5252 SØREIDGREND

Fasjonabel og velholdt villa i etablert område med utleiedel (ikke-godkjent) | Sentral og barnevennlig beliggenhet



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Omkostn.: Kr 298 890,-
Total ink omk.: Kr 12 198 890,-
Selger: Rune Borges dødsbo v/adv.
Egil Horstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 254/254 kvm
Tomtstr.: 1271.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 525
Oppdragsnr.: 1506240049

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Storrinden 131! En elegant og innbydende enebolig med gode kvaliteter i et attraktivt boligområde. Boligen gir et veldig godt første inntrykk og holder gjennomgående god standard med store vindusflater, en romslig åpen stue/kjøkken-løsning og totalt 5 soverom, hvorav ett er i en utleiedel (ikke godkjent) som gir inntekter på 15.000kr/mnd. En perfekt bolig for hele familien!

Kort om eiendommen:

- Flott fasade og gjennomgående god standard
- Utleiedel (ikke godkjent) med separat inngang
- Rør-i-rør og balansert ventilasjon
- Nydelige utearealer og hage på begge sider av eiendommen
- Nærhet til store arbeidsplasser
- Nærhet til skoler og barnehager

Velkommen til hyggelig visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 254 m²

BRA totalt: 254 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Hybel: Stue, kjøkken med entré, bad, soverom, gang, bod

BRA-i: 58 m² Entré, trapperom, soverom, teknisk rom, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 130 m² Stue med kjøkkendel, 3 soverom, trapperom/gang, bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1271.1 m²

Tomtebeskrivelse

Parkering på asfaltert biloppstillingsplass på tomten. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Overbyggd inngangsparti. Platting med belegningsstein ved inngang.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde midt mellom Dolvik med turmuligheter og fritidsaktiviteter, og Kokstad på motsatt side med alle de store arbeidsplassene. Denne boligen ligger stille og fredelig til i et veletablert og barnevennlig område med lite gjennomgående trafikk. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og rekkehus, som gjør dette til et ypperlig sted for barn å vokse opp i.

Nabolaget er velegnet for barnefamilier og det er virkelig et trygt og godt nabolag for de minste med kort vei til skole og barnehager. Nærmeste barnehage er Energiparken barnehage som ligger rett nede i gaten. Ellers kan vi også nevne Eldshov barnehage og Kidsa Barnehage på Kokstad som også ligger i nærheten. For de litt eldre ligger også Søreide skole i kort gåavstand fra boligen.

Er du av den turglade typen kan det nevnes at det er gode turmuligheter i nærområdet med blant annet Storrinden innen umiddelbar nærhet med flere ulike stier. En kort kjøretur unna har man også Smøråsfjellet, Hordnesskogen og Fanafjellet. I nyere tid er det bygget en sykkelpark til barn på lekeplassen, samt ny grusbane. For de som driver med idrett kan Sandsli IL tilby lagidrett i alle aldre, med blant annet idrettshall, sandvolleyballbane og kunstgressbane. For de som liker innendørs trening finner man Crossfit Fana, Barrys Bootcamp og Sats like i nærheten.

Dersom du benytter deg av kollektivtransport ligger nærmeste bussholdeplass rett nede i hovedveien. Det tar deg 10 minutter å gå ned til Dolviken bussterminal. Nærmeste bybanestopp er Sandslimarka som ligger innenfor gåavstand. Det er god tilknytning til offentlig transport med enkel reisevei mot sentrum og Lagunen. Til Bergen sentrum tar det ca. 15 minutter med bil.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Søreide og Meny Dolvik, som ligger ca 10 minutter til fots fra boligen. For et utvidet servicetilbud ligger Fanatorget en kort kjøretur unna. Her er det stor dagligvarebutikk, blomsterbutikk, frisør, pizzeria og apotek. En kjøretur på 10 minutter ligger Lagunen Storsenter som kan tilby andre fasiliteter og servicetilbud. Kokstadflaten har også de siste årene hatt en blomstring av servicetilbud og fasiliteter hvor en kan finne bakeri, restaurant, matbutikk og mye mer. Bare en knapp sykkel tur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og rekkehus

Barnehage/Skole/Fritid

Søreide skole (1-7 kl.) 25 min, 1.9 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 29 min, 2 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 8 min, 3.5 km

Ytrebygda skole (8-10 kl.) 8 min, 3.9 km

Rådalslien skole (8-10 kl.) 10 min, 6.5 km

Sandsli videregående skole 7 min, 4.3 km

Fyllingsdalen videregående skole 10 min, 6.7 km

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Terreng faller stedvis mot grunnmur. Fundamenter er av betong. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein. Valmtak, takkonstruksjoner er takstoler med sutaksduk, yttertaket er tekket med betongtakstein. Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Betongsåle mot grunn. Takrenner og nedløp av plast til bakken til drenerør mot sør. Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Utgang til altan/terrasse fra stue på ca. 79 m². Dekke av tre. En del er overbygd. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm. Utvendige trapper er støpt.

Innhold

1. etasje, (Hybel): Stue, kjøkken med entré, bad, soverom, gang, bod

1. etasje: Entré, trapperom, soverom, teknisk rom, vaskerom

2. etasje: Stue med kjøkkendel, 3 soverom, trapperom/gang, bad

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast til bakke. Til drenerør mot sør. Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Nedløp ikke ført helt ned til bakke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon:

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det ble ikke registrert musebånd i kledningen.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Eier opplyser at boligen er oppført i byggemoduler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Noe sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje.

Stedvis noe dårlige kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og uønskede forhold innendørs.

Sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Dårlige kledningsbord bør skiftes ut for å opprettholde veggens beskyttelse mot vær og vind, samt for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er takstoler med sutaksduk.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Besiktet fra loft i 2024, siste befaringen i boligen var loftet ikke tilgjengelig for kontroll.

Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører lufte/kondens problemer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger tett mot kiste.

Det mangler isolasjon på lite del av loftet.

Det er stedvis hull i insektnetting i kiste.

Loftet må kontrolleres når dette er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen bør trekkes bort fra kisten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens- og fuktskader.

Manglende isolasjon på deler av loftet bør etterisoleres for å unngå varmetap og potensielle kuldebroer.

Hull i insektnettingen i kisten bør utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr og fugler, som kan forårsake skade på konstruksjonen.

Vinduer:

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling og slitasje på foringer ved kjøkkenvindu hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Foringer med svelling og slitasje ved kjøkkenvindu bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang til altan/terrasse fra stue på ca. 79 m². Dekke av tre. En del er overbygd. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe råteskader på dekor til tresøyler som holder altanen.

Begynnende råde på deler av rekkverk.

Noe slitt dekke med skitt og grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dekor til tresøyler med råteskader bør skiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens bæreevne.

Det anbefales også å kontrollere tresøylene for å avdekke eventuelle skjulte skader, da råde kan svekke stabiliteten og sikkerheten til altanen.

Begynnende råde på deler av rekkverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert sikkerhet.

Det anbefales å rengjøre og vedlikeholde dekke for å hindre glatte overflater og forlenge levetiden på materialene.

Overflater:

Innvendige tak har himlingsplater. Spotter i noen himlinger.

Innvendige vegger med malte flater, malte panelplater, malt tapet/strie

og fliser.

Gulv har parkett, laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe luftbobler i tapet.

Stedvis noe hull etter oppheng.

Det er hull i vegg ved varmepumpe i stue. Ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av luftbobler i tapet og hull i vegger bør utføres for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk.

Hull ved varmepumpe i stue bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og sikre at det ikke medfører risiko for trekk, fuktskader eller varmetap.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Betongsåle mot grunn.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Peisovn i stue. Glassplate foran ovn.

Pusset og malt pipe og brannmur.

Elementpipe i boligen.

Pusset pipe på loft.

Pusset pipe over tak.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Feieluke i stue utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper av tre med eiketrinn og repo. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitt trappetrinn og repo.

Litt knirk i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør utføres lokal utbedring av slitte trinn og repo, samt tiltak for å redusere knirk i trappen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og dårligere gangkomfort.

Innvendige dører:

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er avvik:

Slitasje på nedre del av dørblad til dør til badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres lokal utbedring av slitasjen på nedre del av dørbladet til badet for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Slitasje på nedre del av dørblad på dør til badet.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Overflater Gulv:

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene ser ut til å sitte godt og det er ingen riss i fugene. Strakstiltak anses derfor ikke som nødvendig.

Det bør likevel følges med på utviklingen, da hulrom under fliser kan medføre økt risiko for at fliser kan sprekke eller løsne over tid.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Sanitærutstyr og innredning:

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Noe merker og krakelering på overflater i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring av krakelering i servant bør utføres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Ventilasjon:

Det er luftespalte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykampul.

Det er flat terskel for tilluft til badet,

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklime og økt risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Noe merker og krakelering på overflater i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring av krakelering i servant bør utføres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Ventilasjon

Det er luftespalte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet,

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklime og økt risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.

Innvendige vegger med malt tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.

Innvendige vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Vindu i trematerialer mellom badekar og dusjkabinett. Slitte tilsetninger i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for

å hindre fuktskader på karm, foring og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsprekking og forringelse av materialene over tid, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist under badekar.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk, men litt motfall på flisene ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er litt motfall på fliser ved terskel.

Oppkant ved terskel er under 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Motfall på fliser ved terskel bør utbedres for å sikre korrekt vannavrenning og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Oppkant til terskel må utbedres for å oppfylle krav til høyde og hindre at vann renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom. Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitte godt og det er ingen riss i fuger. Dette bør likevel følges opp, da hulrom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Fliselim over klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormalt fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres hvis det skulle komme lekkasje fra sisterner kasse.

1. ETASJE (HYBEL) > KJØKKEN MED ENTRÉ

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

- Det er avvik:

Litt oppsvulming i skjøter på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold.

Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

Varmesentral

Varmepumpe i stue. Det er opplyst at innedel av varmepumpe er skiftet i 2024.

Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom. 194 liters tank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Hovedsikringer på 63 amp.

16 kurser:

1 X 25 amp.

1 X 20 amp.

10 X 16 amp.

4 X 10 amp

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.

En 20 amp sikring står som 16 amp i beskrivelsen.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid.

Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. denne kan ligge under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

Terrengforhold:

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper:

Utvendige trapper er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndlister eller rekkverk for å forhindre fallskader.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Branntekniske forhold:

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i hoveddel.

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

Ja Det var bare et lite pulverapparat i utleiedel.

Pulverapparat i hoveddel er fra 2006.

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det var ikke røykvarsler i utleiedel.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten.

Manglende sikring medfører økt risiko for personskaade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU:

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er foretatt hulltaking i trapperom mot terreng. denne bunnsvillen går også mot vaskerom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert

Septiktank: Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

Oljetank: Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at dagens leieforhold er basert på en muntlig kontrakt

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og peisovn i stue. Gulvvarme i begge bad. Ellers elektrisk oppvarming

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 882

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

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

Eiendomsskatt

Kr 14 231

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 2 328 082

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 9 312 329

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Privat vei tilhørende Storrinden huseierlag.

9000,- i felleskostnader i året til brøyting og salting samt noe beplantning. (tall for 2024)

Tilbud 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 34, bruksnummer 525 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/34/525:

13.07.2018 - Dokumentnr: 1027065 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av ledningen som de selv er

bruker av

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2007 - Dokumentnr: 256830 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:34 Bnr:141

01.01.2020 - Dokumentnr: 287905 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:34 Bnr:525

13.07.2018 - Dokumentnr: 1027065 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:529

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig 12.08.2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

- Det er opprettet en vegg i 1. etasje som deler gangen i to, en i utleiedel og en i hoveddel
- Soverommet i 1. etasje er redusert og det er opprettet et kjøkken der.
- Det er opprettet eget inngangsparti til utleiedel

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.2009.

Vei, vann og avløp

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

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

Privat vei tilhørende Storrinden huseierlag.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med en liten del avsatt til felles avkjørsel (< 0,1 %) og felles grøntareal (< 0,1 %)

Det foreligger en reguleringsplan under grunnen med reguleringsformål: Kjørevei og annet trafikkområde.

Eiendommen berøres av kommuneplanens arealdel 2018. Arealformålet er bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone.

52,6% av eiendommen ligger i kommunens gul sone for vei støy.

18,7% av eiendommen ligger i kommunens rød sone for vei støy.

Hele eiendommen ligger i bestemmelsesområde 10 i kommuneplanen.

Bestemmelsehjemmel: 8- forhold som skal avklares og belyses.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

7190000 30 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., STORRINDEN - KOKSTAD 3
190511100

7195100 31 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 17, STORRINDEN, FELT B3, PLAN FOR
UTBYGGING 3 190230696

61340000 35 YTREBYGDA. GNR 34 BNR 53 MFL., SØREIDE/DOLVIKEN 3 201814311

7910100 30 YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN, KOLLEKTIVTILTAK 6A 3
200008238

60200000 34 YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL., DOLVIK - HOPE, MARINA- OG
BOLIGOMRÅDE 3 201202535

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

34/515 300801345 - Garasjeuthus annekst til bolig Igangsettingstillatelse 19.05.2020
202006516

34/520 300202118-1 Påbygg Enebolig Rammetillatelse 07.01.2022 202200073

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

298 890 (Omkostninger totalt)

315 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

318 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 198 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 298 890

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

1 790 Trykte salgsoppgaver fra kr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

11 900 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 184 660

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

12.01.2026





































































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240049	
Selger 1 navn	
Egil Horstad	
Gateadresse	
Storrinden 131	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5252
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rune Borge
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1506240049

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506240049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Horstad	32190da14eb3209d6dd5 d3dc33d68b3530568479	07.01.2026 08:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506240049

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Storrinden 131, 5252 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 34, bnr. 525

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 18858-1789

Referansenummer: FI4812

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 2009 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2009, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2009.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

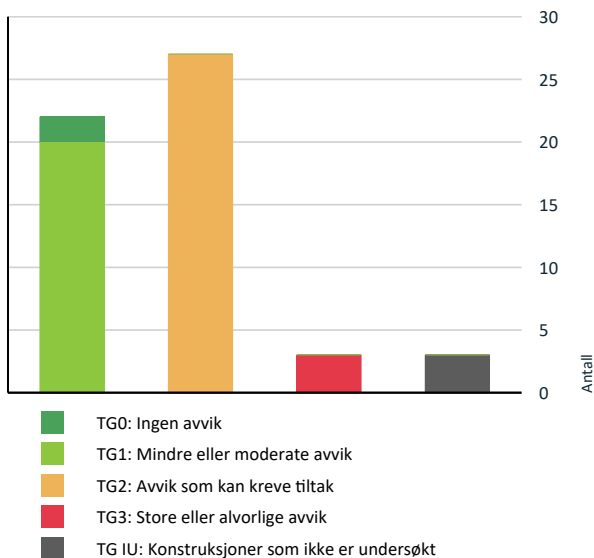
Enebolig

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

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

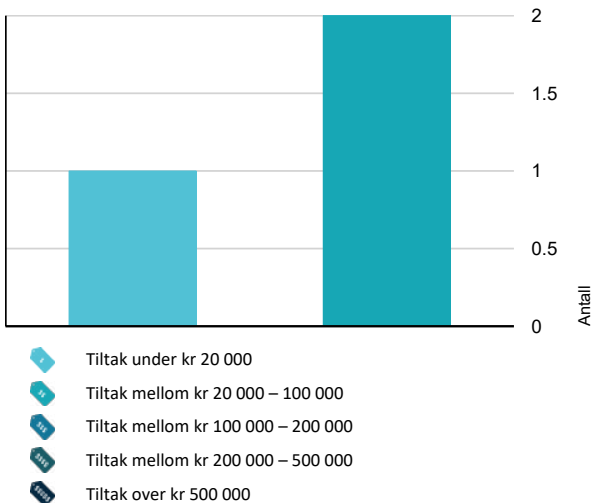
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 22.10.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje (hybel) > Kjøkken med entré > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
I flg EDR.

Anvendelse
Bolitil eget bruk.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Litt mose på yttertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke. Til drensrør mot sør. Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Nedløp ikke ført helt ned til bakke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp ikke ført helt ned til bakke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det ble ikke registrert musebånd i kledningen.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Eier opplyser at boligen er oppført i byggemoduler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Noe sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje. Stedvis noe dårlige kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og uønskede forhold innendørs. Sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Dårlige kledningsbord bør skiftes ut for å opprettholde veggens beskyttelse mot vær og vind, samt for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.



Stedvis noe dårlig kledning.

Tilstandsrapport



Endel skitt på kledning.



Råteskade og oppsprekk på hjørnebord.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er takstoler med sutaksduk.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besiktet fra loft i 2024, siste befaringen i boligen var loftet ikke tilgjengelig for kontroll.

Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svipt i konstruksjoner. Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører luften/kondens problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger tett mot kiste.

Det mangler isolasjon på lite del av loftet.

Det er stedvis hull i insektnetting i kiste.

Loftet må kontrolleres når dette er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen bør trekkes bort fra kisten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens- og fuktskader.

Manglende isolasjon på deler av loftet bør etterisoleres for å unngå varmetap og potensielle kuldebroer.

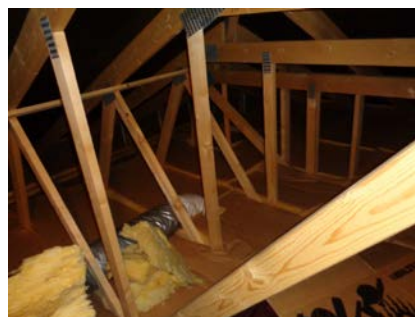
Hull i insektnettingen i kisten bør utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr og fugler, som kan forårsake skade på konstruksjonen.



Ikke tilgjengelig loft.



Bilde fra mai 2024.



Bilde fra mai 2024.



Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmen fra byggeår.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

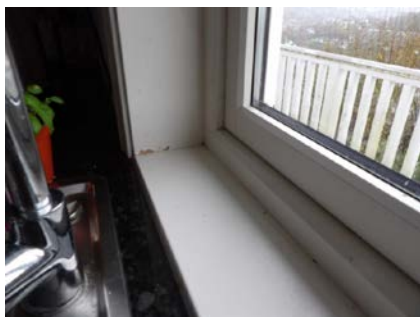
Det er noe svelling og slitasje på foringer ved kjøkkenvindu hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Foringer med svelling og slitasje ved kjøkkenvindu bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



Noe slitasje på foringer til vindu på kjøkkenet.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
2 altandører av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altan.
Malt ytterdør fra teknisk rom til utearealer.
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Dørene er funksjonelle.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan/terrasse fra stue på ca. 79 m². Dekke av tre. En del er overbygd. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe råteskader på dekor til tresøyler som holder altanen.

Begynnende råte på deler av rekkverk.

Noe slitt dekke med skitt og grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dekor til tresøyler med råteskader bør skiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens bæreevne. Det anbefales også å kontrollere tresøylene for å avdekke eventuelle skjulte skader, da råte kan svekke stabiliteten og sikkerheten til altanen. Begynnende råte på deler av rekkverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert sikkerhet. Det anbefales å rengjøre og vedlikeholde dekke for å hindre glatte overflater og forlenge levetiden på materialene.



Dårlige sekos til tresøyler.



Begynnende råteskader på rekkverk.



Overbygd på terrasse.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres håndlister eller rekkverk for å forhindre fallskader. Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det står grunnmur til garasje på tomten. Denne er byggegodkjent i flg. eier.

Utvendig garasje tilbygg er tilrettelagt med drenerende masser, støttemur og grunnmurspapp installert opplyst av sønn til eier.



Støpt grunnmur til garasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har himlingsplater. Spotter i noen himlinger.
Innvendige vegger med malte flater, malte panelplater, malt tapet/strie og fliser.

Gulv har parkett, laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe luftbobler i tapet.

Stedvis noe hull etter oppheng.

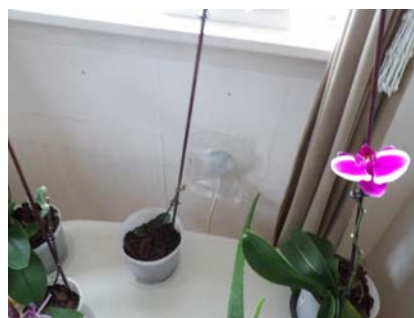
Det er hull i vegg ved varmepumpe i stue. Ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av luftbobler i tapet og hull i vegger bør utføres for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.

Hull ved varmepumpe i stue bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og sikre at det ikke medfører risiko for trekk, fuktskader eller varmetap.



Hull i vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Betongsåle mot grunn.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn i stue. Glassplate foran ovn.
Pusset og malt pipe og brannmur.
Elementpipe i boligen.
Pusset pipe på loft.
Pusset pipe over tak.
Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.
Feieluke i stue utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

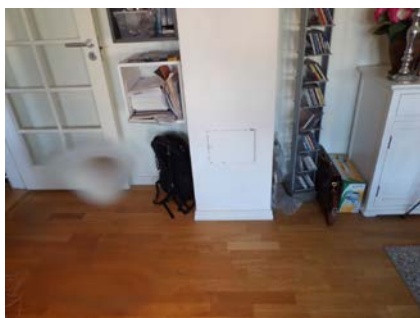
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



Peisovn i stue.

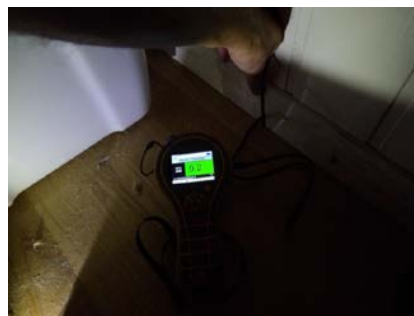


Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med eiketrinn og repo. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitt trappetrinn og repo.

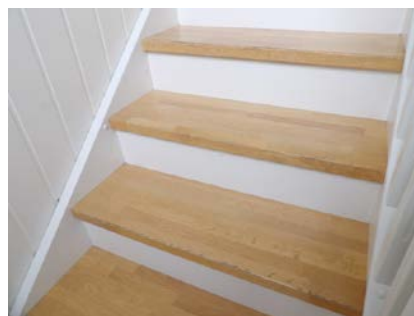
Litt knirk i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

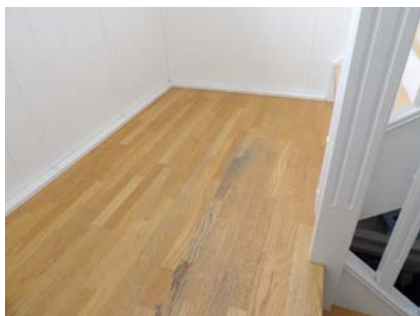
Det bør utføres lokal utbedring av slitte trinn og repo, samt tiltak for å redusere knirk i trappen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og dårligere gangkomfort.

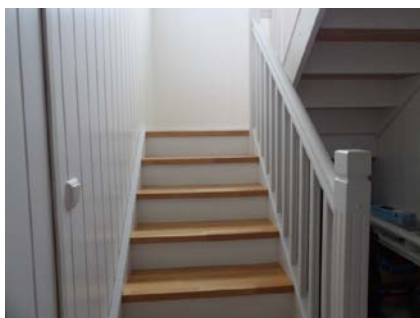


Små sår og merker i trinn.

Tilstandsrapport



Slitasje på overflater i repo.



Innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

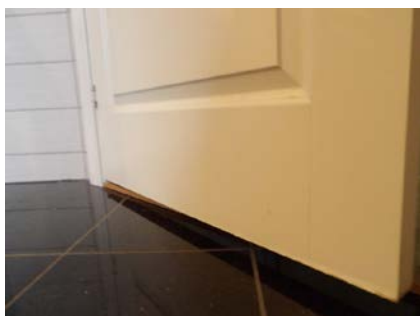
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Slitasje på nedre del av dørblad til dør til badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokal utbedring av slitasjen på nedre del av dørbladet til badet for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.



Slitasje på nedre del av dørblad på dør til badet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2012, 13 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Himlingsplater med spotter, fliser, fliser.
Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk,

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene ser ut til å sitte godt og det er ingen riss i fugene. Strakstiltak anses derfor ikke som nødvendig.
Det bør likevel følges med på utviklingen, da hulrom under fliser kan medføre økt risiko for at fliser kan sprekke eller løsne over tid.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

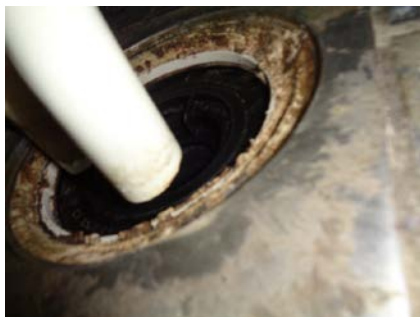
- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk på badet.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Noe merker og krakelering på overflater i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring av krakelering i servant bør utføres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er luftespalte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet,

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, dårlig innneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2009, 16 år gammelt. vaskerom er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malte tapet på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med malt tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Malte tapet på vegger, belegg med oppbrett på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom,

1. ETASJE > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er foretatt hulltaking i trapperom mot tereng. denne bunnsvillen går også mot vaskerom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2009, 16 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

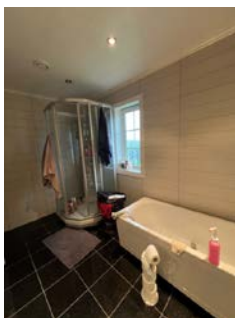
Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu i trematerialer mellom badekar og dusjkabinett. Slitte tilsetninger i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader på karm, foring og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukning, oppsprekking og forringelse av materialene over tid, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.



Vindu i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist under badekar.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk, men litt motfall på flisene ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt motfall på fliser ved terskel.
Oppkant ved terskel er under 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Motfall på fliser ved terskel bør utbedres for å sikre korrekt vannavrenning og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Oppkant til terskel må utbedres for å oppfylle krav til høyde og hindre at vann renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt og det er ingen riss i fuger. Dette bør likevel følges opp, da hulrom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Fliselim over klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormalt fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk på badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet inneholder badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres hvis det skulle komme lekkasje fra susterne kasse.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE (HYBEL) > KJØKKEN MED ENTRÉ

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt oppsvulming i skjøter på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe dårlig overgang benkeplater.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE (HYBEL) > KJØKKEN MED ENTRÉ

! TG 1 Avtrekk

Rørøs hetta ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

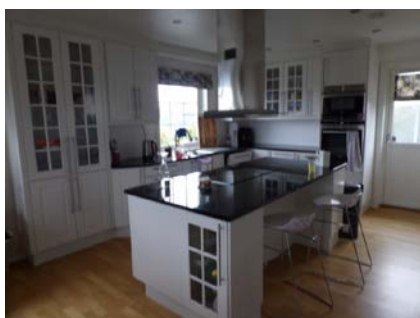
! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Benkeplater av stein. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin. Montert kombiskap med vann/isbiter. Kjøkkenøy med spiseplasser.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under utslagsvask, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Det er blitt opplyst av vannfunksjon til kjøleskapet ikke fungerer. Litt slitasje og små skader/sår på innredninger.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

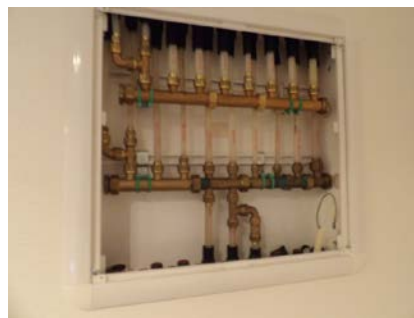
Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør skap på vaskerom. Avrenning til gulv.

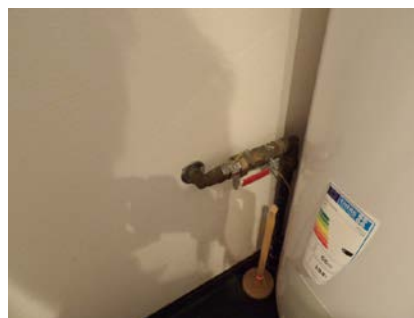
Stoppekran på vaskerom.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold.

Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

TG 1 Ventilasjon

Systemair balansert ventilasjonsanlegg i teknisk rom.

Det er ikke blitt opplyst når siste servicekontroll ble utført.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue. Det er opplyst at innedel av varmpumpe er skiftet i 2024.

Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom. 194 liters tank.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder på vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger i tekniskrom. Denne er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger i teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme i hele underetasje opplyser eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Hovedsikringer på 63 amp.

16 kurser:

1 X 25 amp.

1 X 20 amp.

10 X 16 amp.

4 X 10 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.
En 20 amp sikring står som 16 amp i beskrivelsen.



Sikringsskap i teknisk rom.

🔧 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i hoveddel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det var bare et lite pulverapparat i utleiedel.
Pulverapparat i hoveddel er fra 2006.

Tilstandsrapport

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det var ikke røykvarsler i utleiedel.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. denne kan ligge under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen sikring mot fall på forstøtningsmurer.



Ingen sikring mot fall på forstøtningsmurer.

! TG 2 Terrenghold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

! TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

! TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

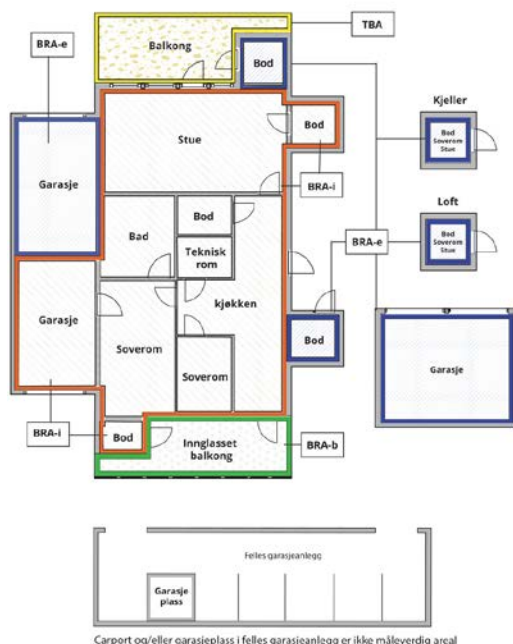
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (hybel)	66			66	
1. etasje	58			58	
2. etasje	130			130	
Loft					
SUM	254				
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (hybel)	Stue, kjøkken med entré, bad, soverom, gang, bod		
1. etasje	Entré, trapperom, soverom, teknisk rom, vaskerom		
2. etasje	Stue med kjøkkendel, 3 soverom, trapperom/gang, bad		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige til loft på soverom. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,37 meter.
Takhøyde i underetasje er mellom 2,38 til 2,40 meter.

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	111	143

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Andrea Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	525		0	1271.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storrinden 131

Hjemmelshaver

Rune Borge's bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storrinden i Søreidsgrend. Butikk, skole, barnehage og bussforbindelser i området. Kort kjøreavstand til Fyllingsdalen med alle daglige servicetilbud. Turmuligheter i området. Utsikt mot Dolviken, Ulriken, Løvstakken og nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei tilhørende Storrinden huseierlag.

9000,- i felleskostnader i året til brøyting og salting samt noe beplantning. (tall for 2024)

Tilknytning vann

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

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Lov: Eldre PBL
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Utnyttingstype:
Utnyttingtall:
Beskrivelse:
Feltnavn: B5
Planid: 7190006
Reguleringsformål etter gammel lov: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Formålutdyping gammel lov:
Areal: 15399,9

lanområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN
Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 18/10/2004
Lovreferanse: 4 - PBL 1985
PlanID: 7190006

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Lov: Eldre PBL
Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)
Utnyttingstype
Utnyttingtall
Beskrivelse:
Feltnavn:
Planid: 16280000
Reguleringsformål etter gammel lov: 310 - Kjørevei
Formålutdyping gammel lov:
Areal: 19229.221

Planområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 2/23/2004, 1:00 a.m.
Lovreferanse: 4 - PBL 1985
PlanID: 16280000
Forslagsstiller:
Kunngjøringsdato: 3/29/2004, 2:00 a.m.

Om tomten

Parkering på asfaltert biloppstillingsplass på tomten. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Overbygd inngangsparti. Platting med belegningsstein ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utleiedel i boligen.

Eier har lukket en del av 1. etasje og innredet denne til utleiedel i 2012. Eier opplyste at denne er bygget etter brannforskriftene.

Det står grunnmur til garasje på tomten. Denne er byggegodkjent i flg. eier.

Garasje på nabo tomten er ikke godkjent i flg. eier.

Bygning:

Bygningsnummer: 25605691

Husløpenummer:

Bygningstype: Enebolig

Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse

Statusår: 2009

Antall_etasjer: 2

Bruksareal: 255

Antall_boenheter: 1

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 34

Bruksnummer: 525

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 1271,1 kvm

Eiendommen har: Sikre grenser

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 8/3/2007

Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Arealstatus: 2 - Framtidig

Områdekode: Y

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Areal: 1 451 628,68

Planid: 65270000

KPA 2018 Bestemmelseområde:

PlanID: 65270000

Bestemmelsesområde: #10

Bestemmelseshjemmel: 8 - Forhold som skal avklares og belyses.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone.

KPA2018 Støysone gul: Vei støy - gul sone

OBJECTID: 369

OBJTYPE: KpStøySone

KPSTOY: 220

HENSYNSONENAVN: H220_3

BESKRIVELSE: Vei støy - gul sone

KOMM: 4601

PLANID: 65270000

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Enebolig over to plan samt loft. Utleiedel i underetasje.

Grunnmur til garasje er satt opp.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2009 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig bruksrett	12.08.2009	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI4812>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 34/525/0/0
Utlistet 17. juni 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259109225	Grunneiendom	0	Ja	1 271,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7190006	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.2004	200408240	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7190006	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	100,0 %
7190006	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,1 m²)
7190006	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200012271	99,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16280000	399 - Annet trafikkområde	56,9 %
16280000	310 - Kjørevei	42,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	52,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7190000	30	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., STORRINDEN - KOKSTAD	3	190511100
7195100	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 17, STORRINDEN, FELT B3, PLAN FOR UTBYGGING	3	190230696
61340000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 53 MFL., SØREIDE/DOLVIKEN	3	201814311
7910100	30	YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN, KOLLEKTIVTILTAK 6A	3	200008238
60200000	34	YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL., DOLVIK - HOPE, MARINA- OG BOLIGOMRÅDE	3	201202535

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
34/515	300801345	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	19.05.2020	202006516
34/520	300202118-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	07.01.2022	202200073

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. juni 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/525/0/0
Dato: 17.06.2024 Adresse: Storrinden 131

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
7190006





BERGEN
KOMMUNE

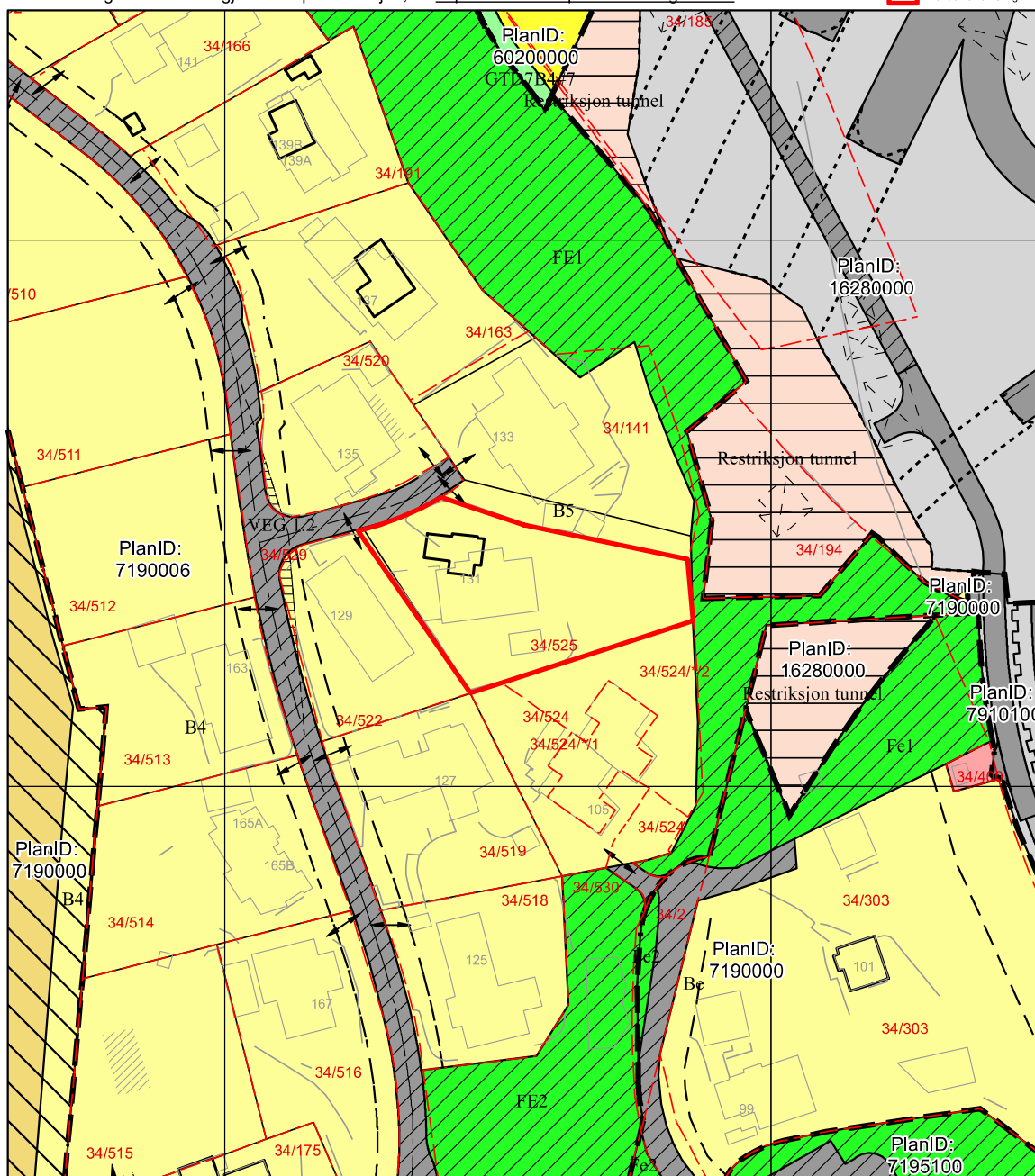
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/525/0/0
Dato: 17.06.2024 Adresse: Storrinden 131



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1203 - Regulert tomtegrense

↘ 1211 - Byggegrense

↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

↗ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

↗ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

↗ 510 - Høyspenningsanlegg

≡ 640 - Frisiktsone

— 641 - Restriksjonsområde flyplass

Plangrense

↗ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

□ Frittliggende småhusbebyggelse

□ Konsentrert småhusbebyggelse

□ Kjørevei

□ Annen veggrunn

□ Gang- / sykkelveg

□ Privat vei

□ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

□ Annet spesialområde

□ Felles avkjørsel

□ Felles parkeringsplass

□ Felles grøntareal

□ Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

□ 1110 - Boligbebyggelse

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

□ 3030 - Turdrag



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/525/0/0
Dato: 17.06.2024 Adresse: Storrinden 131



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1221 - Regulert senterlinje

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

 Kjørevei

 Annet trafikkområde



BERGEN
KOMMUNE

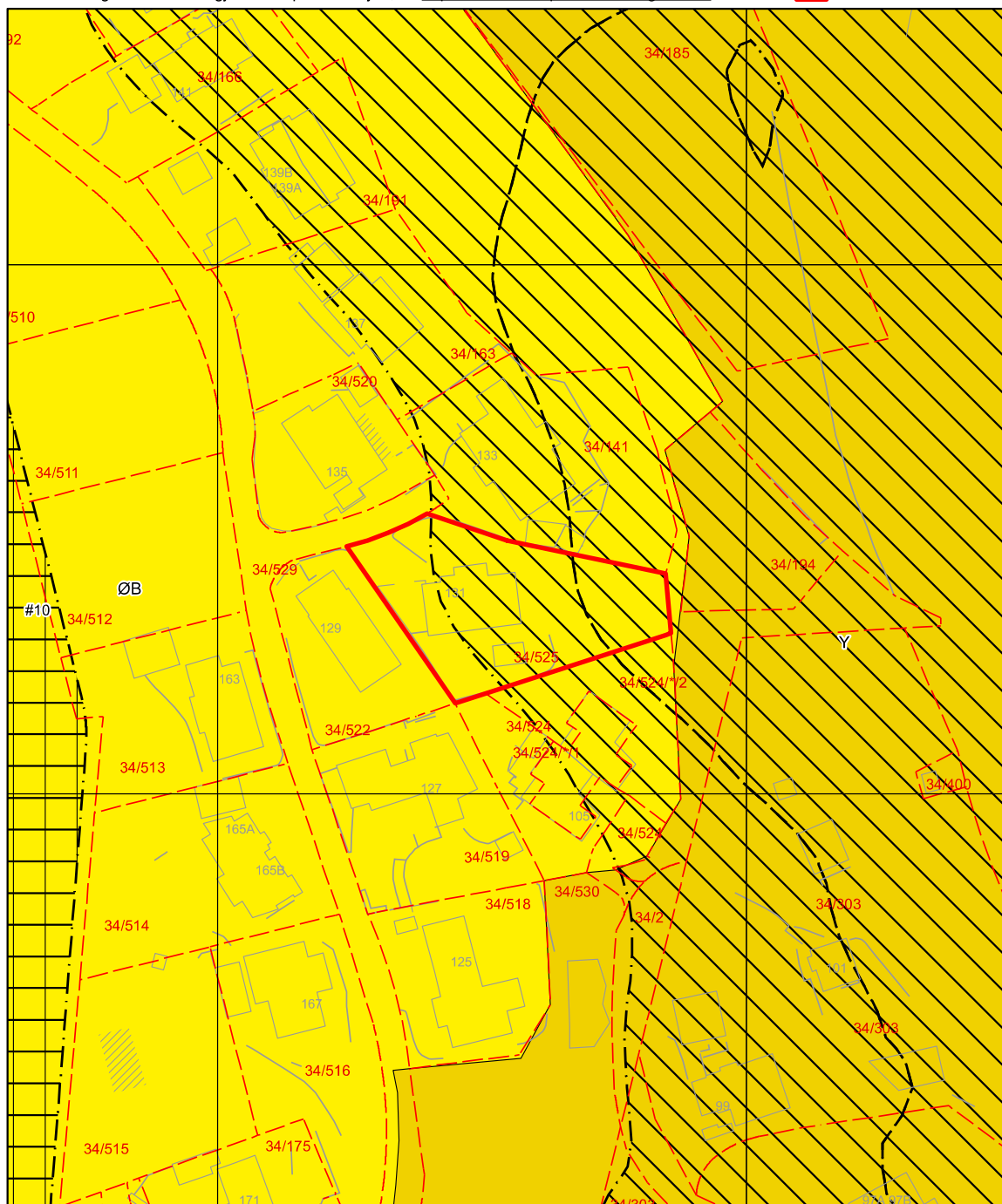
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/525/0/0
Dato: 17.06.2024 Adresse: Storrinden 131



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Båndleggingsone	 Ytre fortettingssone
	Støysone gul	 Øvrig byggesone
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

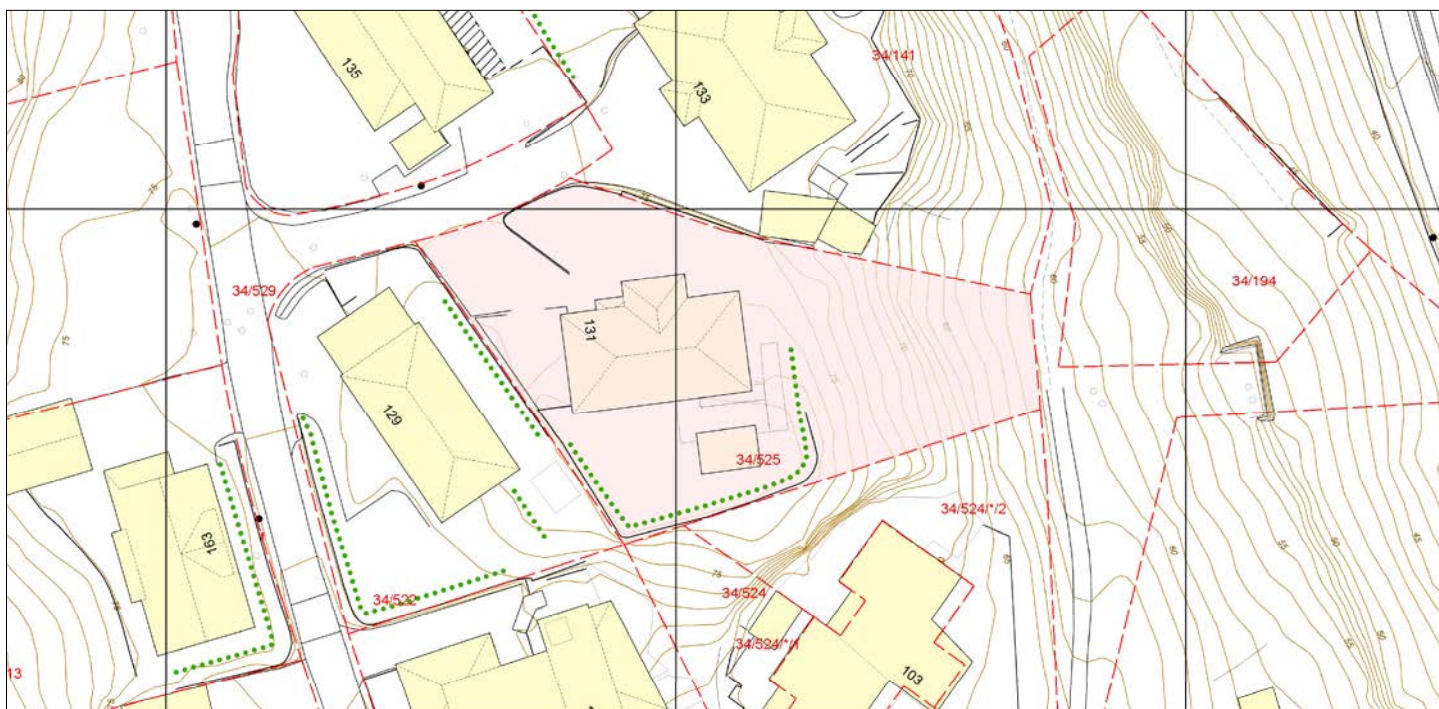
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 17.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/525/0/0

Adresse: Storrinden 131, 5252 SØREIDGREND



— Eiendomsgrense - sikker	 Registrert tiltak anlegg	☺ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	✂ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	⋈ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

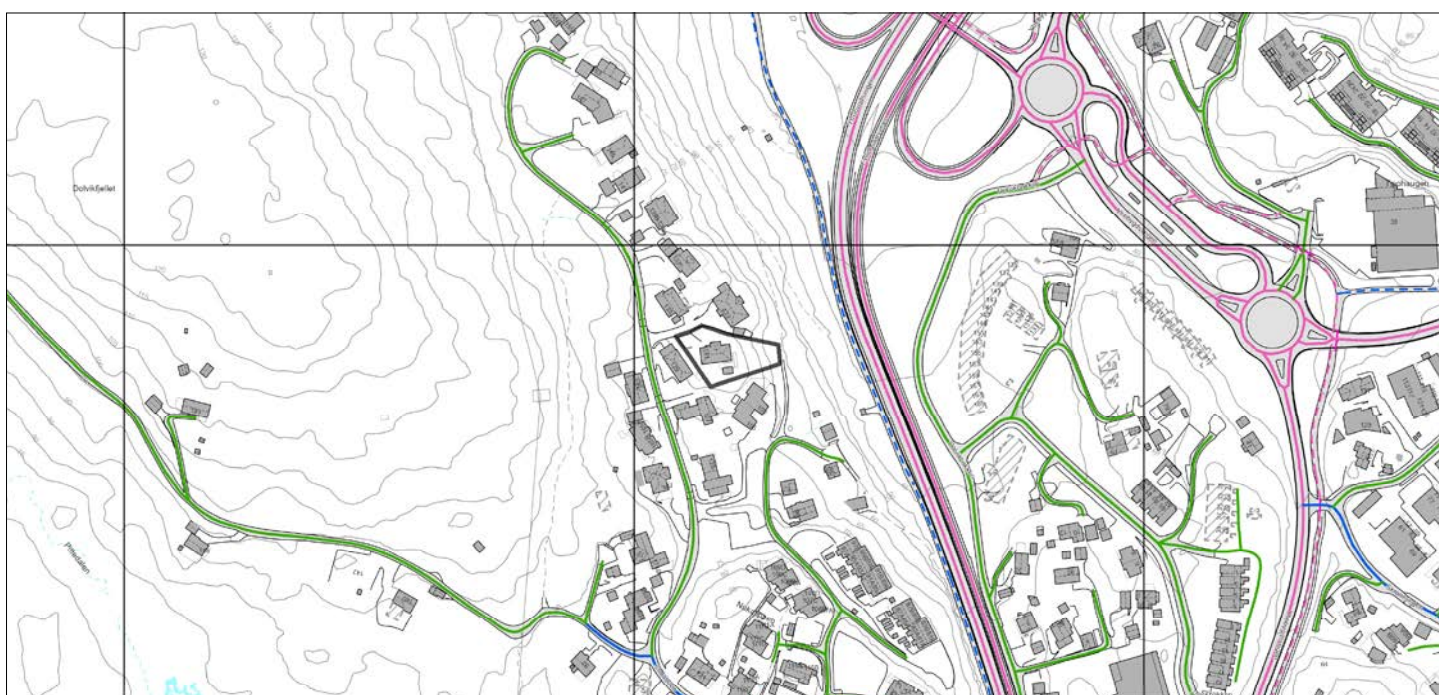


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 17.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/525/0/0
Adresse: Storrinden 131, 5252 SØREIDGREND



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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

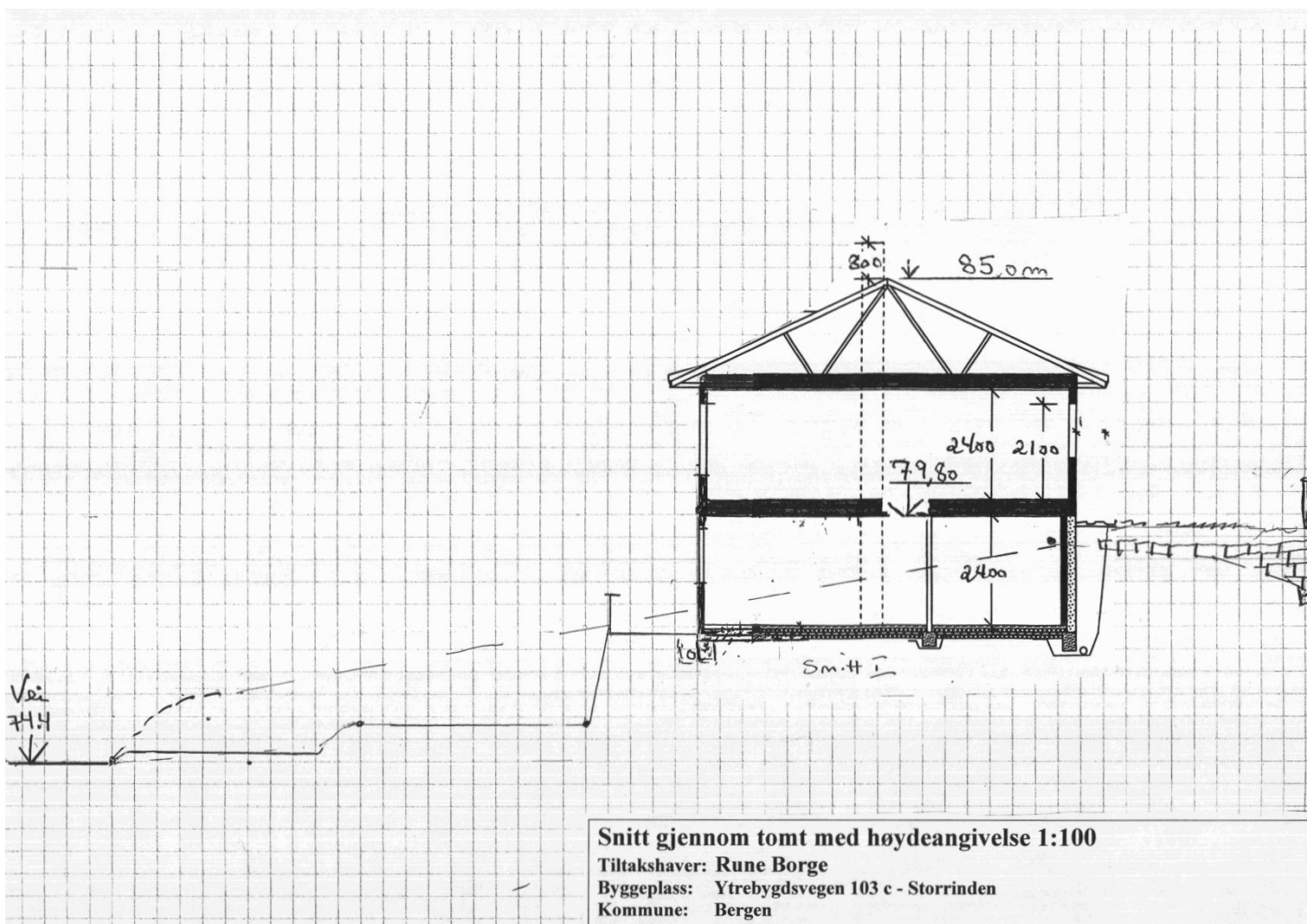
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

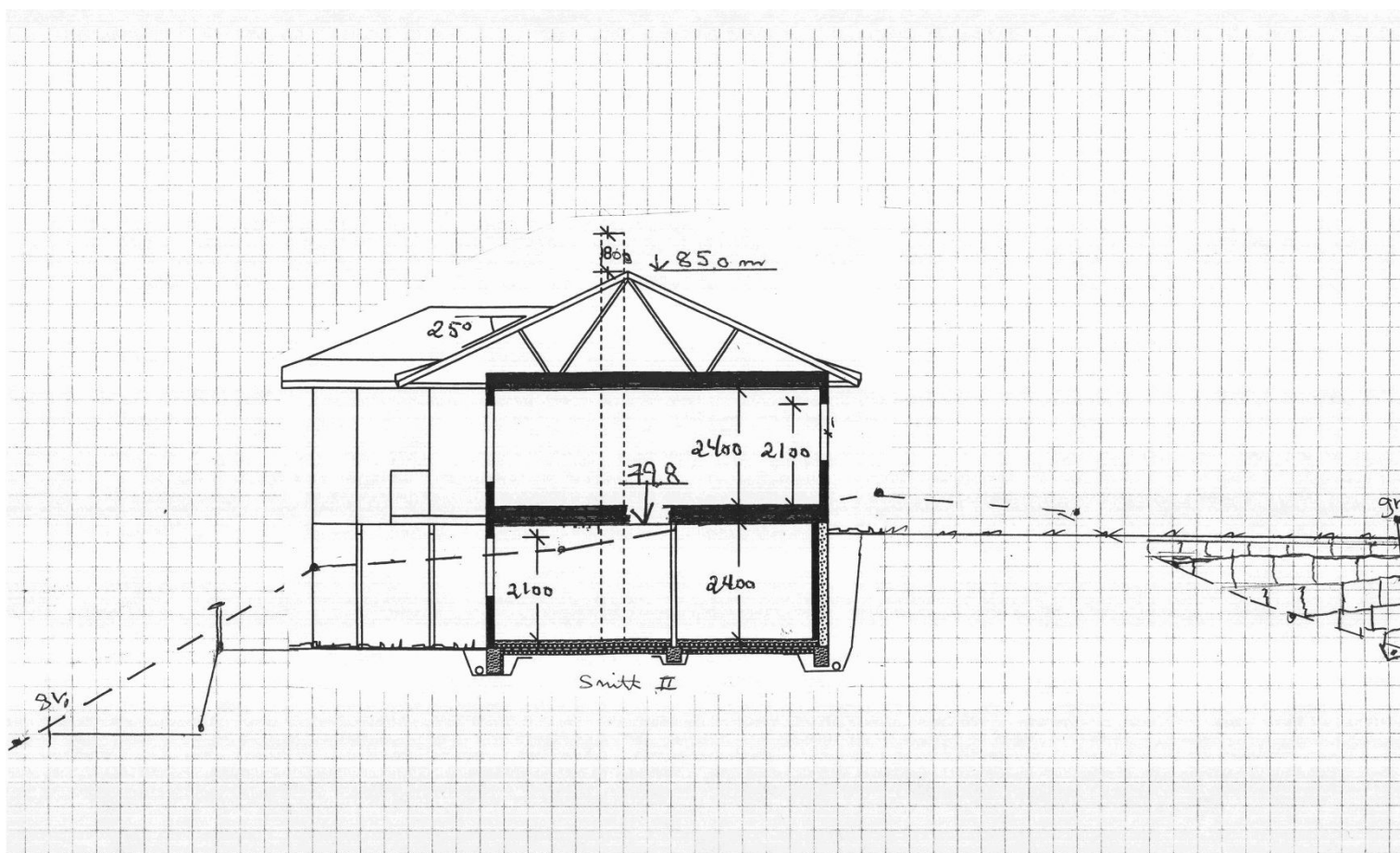
Eiendomsnummer	00034-0525-0000-000
Eiendommens adresse	Storrinden 131
Eier	Rune Borge , Storrinden 131 , 5252 SØREIDGREND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	5473700kr	0.0026	14 231,00	3 557,75
Abonnementsgebyr vann	255m2	7.01	1 787,55	444,44
Stipulert mengde vann	332m3	10.40	3 452,80	858,48
Abonnementsgebyr avløp	255m2	9.82	2 504,10	622,60
Stipulert mengde avløp	332m3	14.47	4 804,04	1 194,44
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømming	56.20		168,59
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2122.33	2 122,33	530,58
Renovasjon grunnpris-ekstra volum	1 enhet	1930.89	1 930,89	482,72
Total ekskl. mva			30 937,71	7 885,85
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.







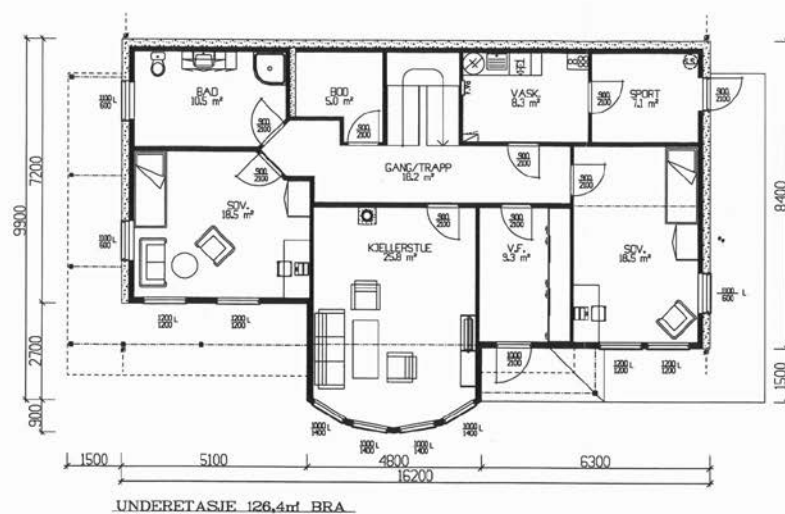
Snitt gjennom tomt med høydeangivelse 1:100

Tiltakshaver: Rune Borge

Byggeplass: Ytrebygdsvegen 103 c - Storrinden

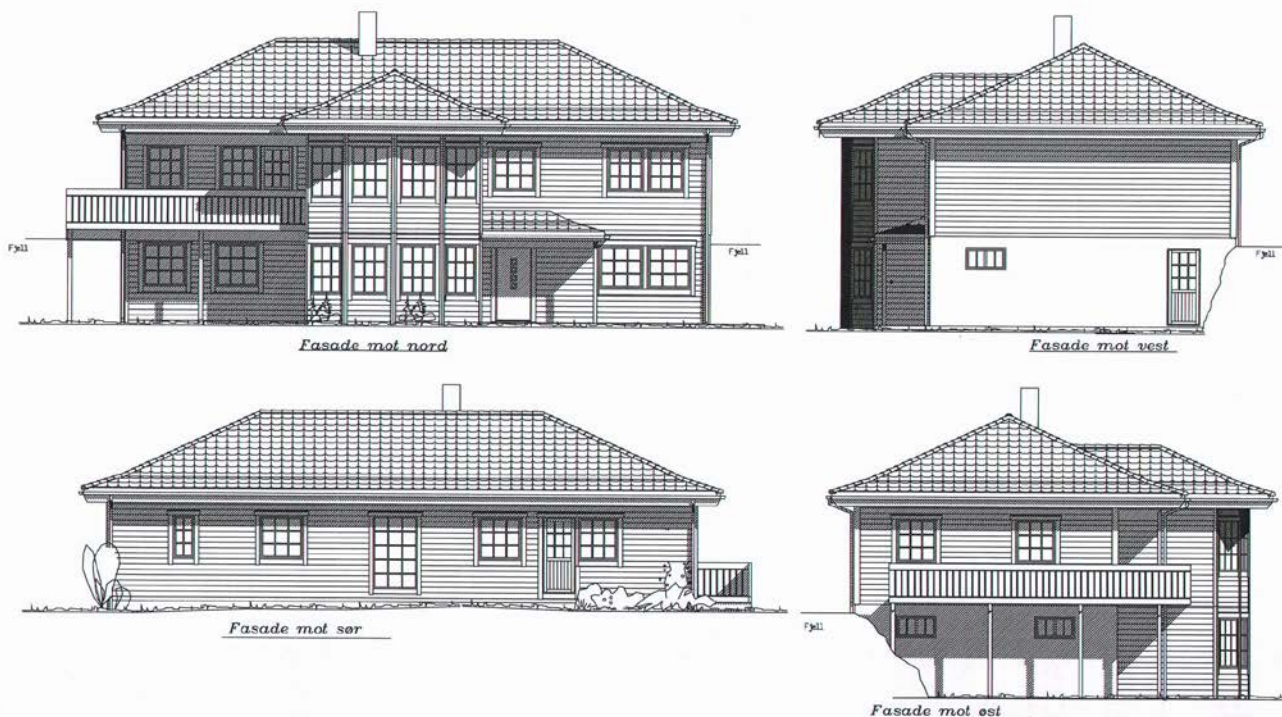
Kommune: Bergen

Cnr/Rnr: 34 / 525



Prosjektert etter TEK 97 av 29.08.01

Tillakshaver: Rune Borge			
Leverandør: VestlandsHus Mjelde AS			
Hustype: Dukhornet -	PLAN	DATA 240408	 TRYGGE HJEM Teigtingen: 503 Prosjekt: 490a
Byggesjessens adresse:		ARKIV NR.	
Bergen		REV.1 05.03.08 mfu	
		REV.2 13.03.08 opv	
		REV.3 06.04.08 jns	
		SKALA 1:100	
Gr. 34	Gr. 525	ER TEIUNG KONTROLLERT I H.T. SJEKKLESTEN ?	Ja
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			
TEIUNGEN PÅ HVORIN HELT ELLER DELVIS KOPERTES ELLER BENYTTES VED TILYK SOM VESTLANDSHUS IKKE FREDVOKER L			



UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:				
Nabo.nr.	Gnr.	Brunn.	Dato	Stgn.
Nabo.nr.	Gnr.	Brunn.	Dato	Stgn.
Nabo.nr.	Gnr.	Brunn.	Dato	Stgn.
Nabo.nr.	Gnr.	Brunn.	Dato	Stgn.

Tiltakshaver: Rune Borge

Leverandør: VestlandsHus Mjelde AS

Husstype: Dukkhorner - FASADER

Byggesessens adresse:

Bergen

Gnr. 34

Brunn. 525

ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?

Ja

VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS KJØR MEDVIRKER I.

DATO 24.04.08

REV.1 05.03.08 mhw

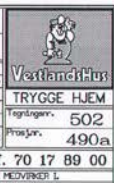
REV.2 12.03.08 spv

REV.3 08.04.08 jss

SKALA 1:100

Data Design System

Prosjekt 490a

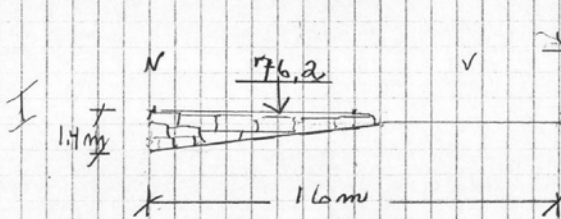


VestlandHus

TRYGGE HJEM

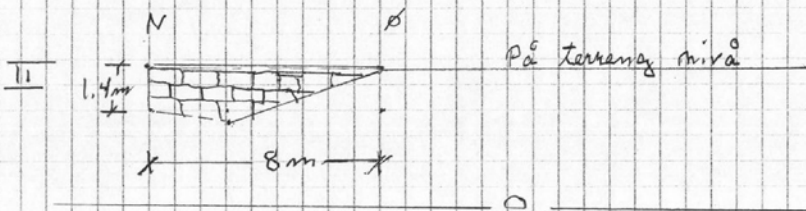
502

490a



$$M = 1:20$$

Mur mot vei



På terrenget nivå

Mur mot 34/41

Smitt 1:20
Gmr. 34 Bmr 525

Nabolagsprofil

Storrinden 131 - Nabolaget Dolvik - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kokstadgrenda Linje 23, 23E, 51	9 min 0.6 km
Sandslimarka Linje 1	22 min 1.6 km
Bergen Flesland	8 min
Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 15.2 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 515 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	29 min 2 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	7 min 3.5 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	8 min 4.5 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	10 min 6.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 4.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 6.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

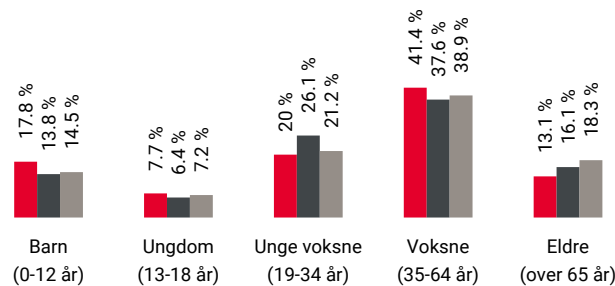
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dolvik	536	223
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Energiparken barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Skranevegen barnehage (1-5 år) 46 barn	15 min 1.1 km
Eldshovden barnehage (0-5 år) 44 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Søreide	13 min
Meny Dolviken PostNord	18 min 1.3 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Søreide skole	21 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.6 km	
⚽	Karlslia sameie Balløkke	26 min	🚶
	Ballspill	1.8 km	
🚴	Aktiv365 Xpress Kokstad	23 min	🚶
🚴	Padel Kokstad	24 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
20% rekkehus
20% blokk
25% annet

«Et veldig hyggelig nabolag, nye hus og god plass. Nærhet til skog og mark. Høyt og fritt med utsikt over hele Fana samt Dolviken»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fanatorget

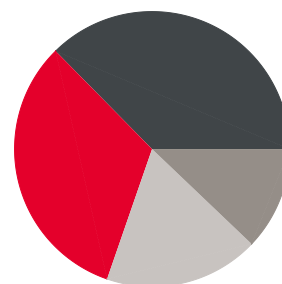
25 min 🚶



Boots apotek Sandsli

25 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



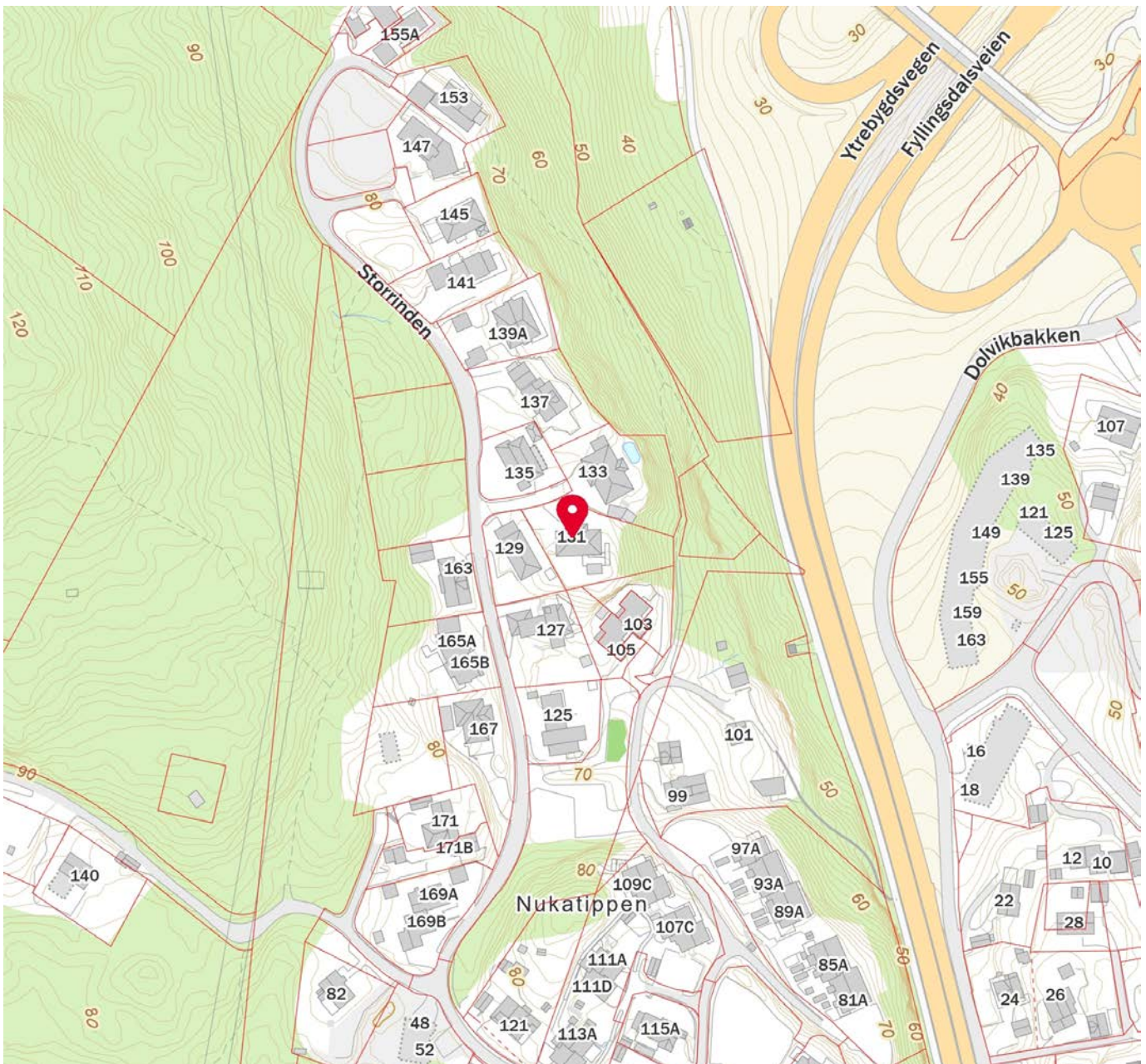
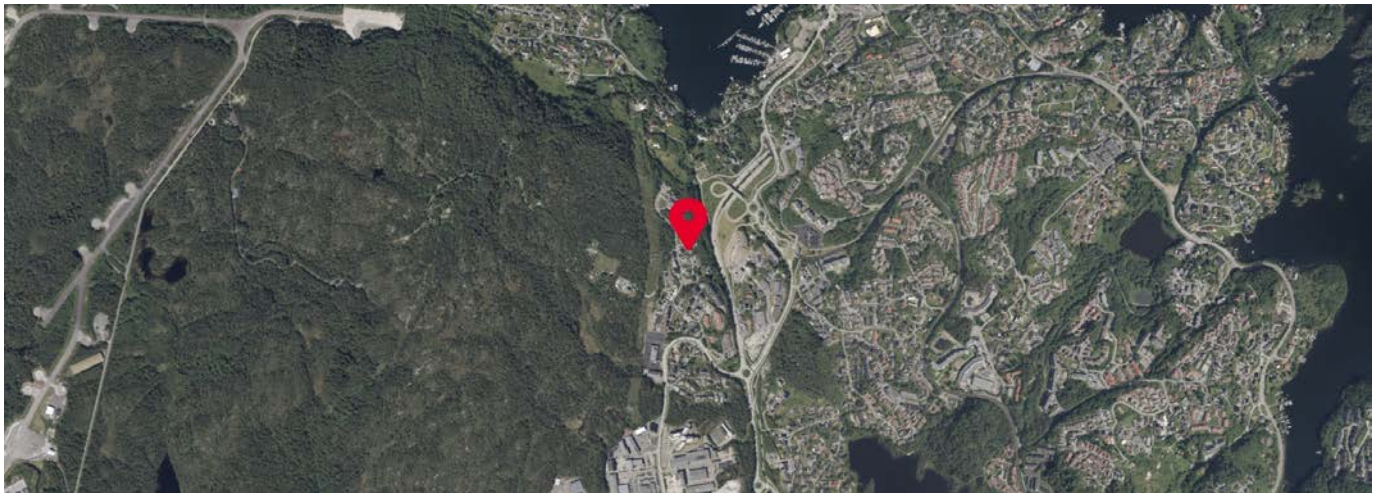
0%

46%

Dolvik
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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 landbrukseiendom, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Storrinden 131
5252 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre