



aktiv.

Hardangervegen 853, 5267 ESPELAND

**Skap din drømmebolig! Romslig  
arkitekttegnet enebolig over to  
plan + loft og kjeller**





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 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 490,-  
**Selger:** Anton Stephansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1939  
**BRA-i/BRA Total** 304/319 kvm  
**Tomtstr.:** 5885.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 289, bnr. 21  
**Oppdragsnr.:** 1506240007

# Velkommen til Hardangervegen 853!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hardangervegen 853!  
Dette er en perfekt bolig for deg som ser etter en stor og romslig bolig med mye potensiale. Tomten måler i overkant av 5,8 mål. Egen foss i hagen.  
Boligen har behov for oppussing/modernisering for å nå dagens krav til bostandard.

Huset er tegnet i 1938/1939 av arkitekt Per Grieg, som var blant landets fremste arkitekter i sin generasjon. Han tegnet blant annet Sundt bygget i Bergen. Med utgangspunkt i vestlandske byggetradisjoner bygde han med bratte tak, liggende panel, natursteinsmurer og smårutete vinduer. Innpassingen i terrenget var også viktig.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Lone. For et bredere utvalg av servicetilbud er Øyrane Torg bare en kort kjøretur på ca. 7 minutter unna.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	77
Forbrukerinformasjon .....	87
Budskjema .....	88



























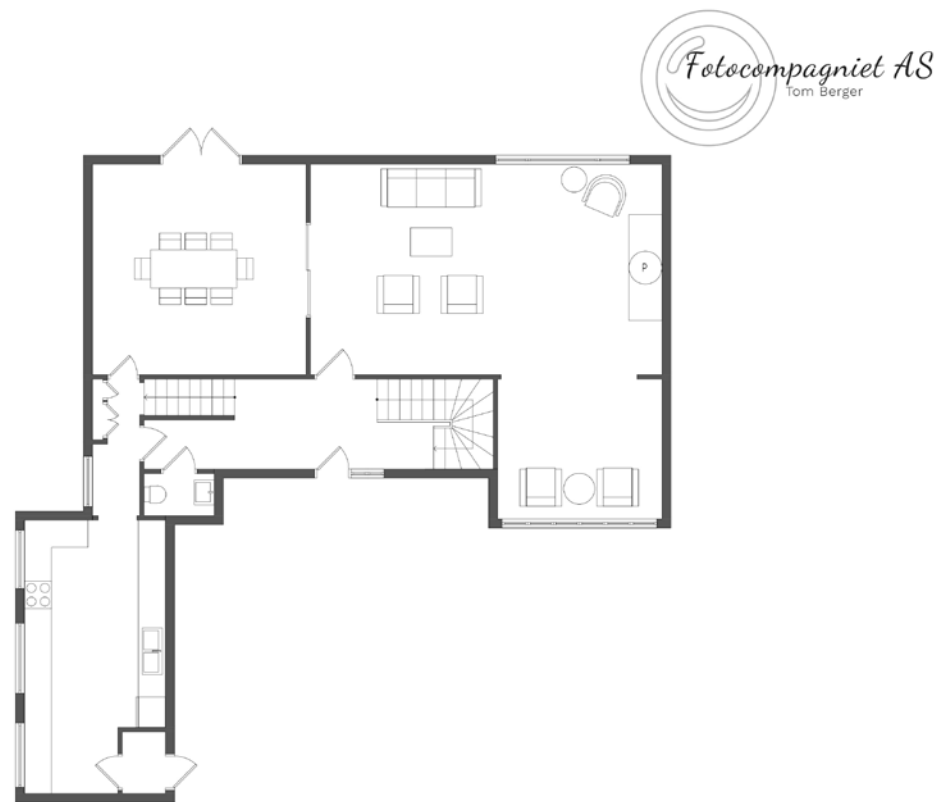
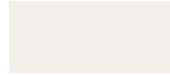








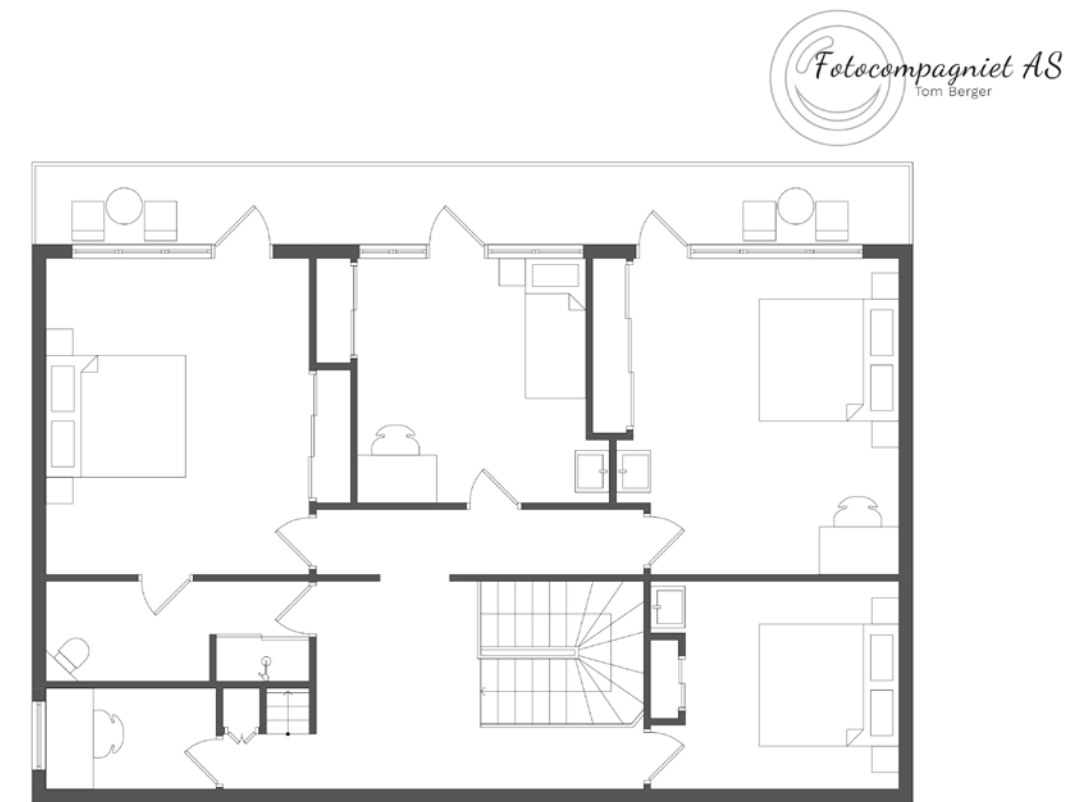
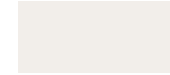
# PLANTEGNING



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# PLANTEGNING



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 304 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 319 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> 4 uinnredet kjellerrom, kjellergang

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> 2 stuer, kjøkken, entré/trapperom, toalettrom, gang, biinngang

2. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> 4 soverom, trapperom, ganger, bad, bod

3. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5885.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Inntrukket inngangsparti. Natursteinsheller ved inngang og på uteplass. Tomten er delt av veien. Naturtomt på andre siden av vei.

### Beliggenhet

Eneboligen har en fin beliggenhet på Espeland i naturskjønne omgivelser. Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Lone, for bredere utvalg av servicetilbud, kan Øyrane Torg, bare en kort kjøretur på ca. 7 minutter unna, tilby både frisør, apotek, dagligvare, vinmonopol og spisesteder. Her befinner togstasjonen seg også, hvor toget tar deg til sentrum på ca. 7 min. Videre er det ca. 10 min kjøring til Nesttun.

Det er skoler og barnehager bare en kort kjøretur unna. Det er blant annet Neshaugene barnehage (1-5 år), Arnatveit barnehage (1-5 år), Unneland barnehage (1-5 år), Lone skole (1-7 klasse) og Garnes ungdomsskole (8-10 kl.), bare for å nevne noen.

For de som ønsker å trene innendørs er Optimum treningssenter like rundt hjørnet. Det er også flotte aktivitetsmuligheter i området med Espeland idrettsplass og Moldalia huseierlag ballbane begge en 10 minutters gange unna.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

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

Enebolig over to plan samt loft og kjeller.

Tilbygget garasje til boligen.

### Bygningssakkyndig

Kjell Erik Lindal Bjorheim

### Type takst

### Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Taktekking: Valmtak. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast til bakke og kum.

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Enkelfalset 7» trepanel.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjoner er taksper med sutakbord.

Vinduer: Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Pusset opp badrom i 2001.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Membran oppgradert når gulvet ble flislagt.

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

Ja. Fukt i grunnmur i et kjellerrom.

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

Ja. Det har vært mus under kjøkkenvasken.

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

Ja, kun av faglært. Nytt sikringssskap i forbindelse med ny strømmåler.

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

Ja. EL tilsyn utført av BKK i 2020

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

Ja. Prosessvannledning til Janusfabrikken ligger på tomten. Bedriften har ingen avtale om dette og vi har etterlyst en avtale, eventuelt blende ledningen.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

### Innhold

Aktiv Eiendomsmevling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hardangervegen 853!

Dette er en perfekt bolig for deg som ser etter en stor og romslig bolig med mye potensiale i naturskjønne omgivelser. Boligen har behov for oppussing/modernisering for å nå dagens krav til bostandard. Huset er tegnet i 1938/1939 av arkitekt Per Grieg, som var blant landets fremste arkitekter i sin generasjon. Han tegnet blant annet Sundt bygget i Bergen. Med utgangspunkt i vestlandske byggetradisjoner bygde han med bratte tak, liggende panel, natursteinsmurer og smårutete vinduer. Innpassingen i terrenget var også viktig. Tegninger av huset finnes i Arkitektfirmaet Griegs arkiv.

Boligen går over 4 plan.

1. etasje: 2 stuer, kjøkken, entré/trapperom, toalettrom, gang, biinngang.

2. etasje: 4 soverom, trapperom, ganger, bad og bod. Boligen har også loft og kjeller. 3 av soverommene har servant.

3. etasje: 1 soverom, bad og bod.

4. etasje: 1 soverom, bad og bod.



I første etasje er det 2 luftige og romslige stuer med plass til flere hyggelige sofa- og sittegrupper. Her er det godt med lysinnslip fra store vindusoverflater.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med slette trefronter, skrog av finér, fliser mellom overskap og benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag, laminat benkeplater og opplegg for oppvaskmaskin.

Vi finner også et toalettrom i første etasje som har toalett og servant med speil over, og malte flater på vegg og belegg på gulv.

I andre etasje finner vi 4 gode soverom med god plass til stor seng og ønsket møblering som garderobeløsning, nattbord og kommode. 3 av soverommene har også utgang til altan. 2 av soverommene har servant, og 1 soverom har inngang til bad.

Badet ligger i andre etasje med inngang fra gang og hovedsoverommet. Badet inneholder dusjnise med dører, vegghengt toalett og servant, speil over servant, håndkletørker på vegg, fliser på gulv, malte flater og fliser på vegg og gulvvarme.

Loftet i 3. etasje er uinnredet og kjelleren har 4 kjellerrom og kjellergang i underetasjen. Her er det rikelig med plass til oppbevaring. Det medfølger garasje som er tilbygget boligen, i tillegg er det god plass til parkering på tomten.

Det er oppført støyskjerm mot Hardangervegen.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

#### **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 3:

Utvendige trapper:

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt opptil 40 mm skjevheter på loft. Ellers er det mellom målt 15-30 mm gjennom rom.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten

av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å skifte gamle støpejernsluk til nye godkjente plastsluk. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon 2. etasje > bad:

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner:

Avvik: Eldre støpejernsluk i kjeller bør skiftes om rommet skal brukes som vaskerom/våtrom.

Konsekvens/tiltak: Eldre støpejernsluk må skiftes ut til nyere og bedre sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Taktekking:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose på tak bør fjernes. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Veggkonstruksjon:

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepener. Det er noe oppsprekk i kledningsbord. Utvendig panel må påregnes vedlikehold. Stedvis noe værslitt/slitt panel. endel skitt på kledning og på kiste. Stedvis noe dårlig kledning.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Påviste skader må



utbedres.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er stedvis fuktmerker på tresperr og sutaksbord. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier under befarigen. Spor etter mit på loftet. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjon må holdes under oppsyn.

#### Vinduer:

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er noe kondensmerker i noen vinduer. Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Dører:

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører må justeres. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre

utskiftningsbehov av enkelte dører. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Noe skjevheter og løst gjerde. Oppsprekk på trebord på gjerde. Eternittplater på gjerde. Eternitt er et materiale som inneholder asbest. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helserisiko.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring må utføres. Innfesting av gjerde. Eternitt plater bør skiftes etter gjeldene forskrift for dette.

#### Overflater:

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Løs og revet tapet noen steder. Slitasje på gulvene. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Radon:

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:

Avvik: Det er mye saltutslag rundt feieluke. Dette tyder på mye vann i piperør. Noe sotrenn på pipe

utvendig.

Konsekvens/tiltak: Det må undersøkes mer rundt pipe og tettheten til pipe

#### Rom Under Terreng:

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator på vegger mot terreng. Disse viste noe forhøye verdier i vegger og gulv. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### Krypkjeller:

Avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er saltutslag på vegger i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Krypkjeller er en risiko konstruksjon som bør kontrolleres jevnlig. Saltutslag og fukt i krypkjeller må undersøkes mer.

#### Innvendige trapper:

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger er

såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

#### Innvendige dører:

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe slitasje og merker på overflater og trekarmen. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsmaling på overflater. Konsekvens/tiltak: Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

#### Overflater Gulv:

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Svertesopp i fuger. Noe dårlige fuger. Riss i noen fliser. Stedvis bom på fliser. Avløp fra servant til gulv. Ikke god tetting rundt. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Overflater må rengjøres. Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig



#### Sanitærutstyr og innredning:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra sisterner kasse.

#### Overflater og innredning:

Avvik: Noe slitt og eldre på innredninger. Fuktmerker i skap under vask.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av avvik.

#### Overflater og konstruksjon:

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Vannledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er satt bøtte under stoppekran som tyder på lekk fra denne.

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

#### Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

#### Ventilasjon:

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### Varmtvannstank:

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

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

#### Drenering:

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator på betongvegger og gulv mot terreng. Dette viste noe forhøyet verdier. Et rom med tregulv. Målt fuktighet i tregulv.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres

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

#### Terrengforhold:

Avvik: Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

#### 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

Parkering i garasje og på asfaltert biloppstillingsplass.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

80666198

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset



balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

## Energi

### Oppvarming

Gulvvarme på badet. Varmepumpe i entrè/trapperom og i stue.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 823

### Kommunale avgifter år

2024

### 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 5 930

### Eiendomsskatt år

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 289, bruksnummer 21 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:

4601/289/21:

15.04.1939 - Dokumentnr: 500903 - Bestemmelse om gjerde

01.03.1991 - Dokumentnr: 5980 - Bestemmelse om vannrett  
Bortfall av gratis vann  
A476  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1939 - Dokumentnr: 500903 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:289 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 116294 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:289 Bnr:21

15.04.1939 - Dokumentnr: 500903 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:289 Bnr:9  
Med flere bestemmelser

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kommunen opplyser at det ikke finnes byggetegninger i deres arkiv.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt

eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Megler har mottatt et sett med tegninger fra selger (som ikke er stemplet av kommunen), datert i mars 1939. Tegningene viser 1.etasje og kjeller slik det fremstår i dag. Det foreligger ikke tegning av loft eller 2.etasje.

Konferer megler.

### Vei, vann og avløp

Vei: Fra offentlig til privat vei til eiendommen.

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplan.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Beskrivelse: Øvrig byggesone, grønstruktur

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i



kommuneplanen:

Beskrivelse: Historiske veifar

Dekningsgrad: 8,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 43,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 56,5 %

Reguleringsplan på grunnen:

PlanID: 8130000

Plannavn: ARNA. DEL AV GNR 89, 98 OG 99,

ARNADALEN, GODSTERMINAL

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 10.09.1990

Dekningsgrad: 10,0 %

Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei, kjørevei

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 63110000

Plannavn: ARNA. GNR 295 BNR 133 MFL., LONO

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

#### **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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

137 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

138 490 Omkostninger totalt

153 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 490 Totalpris. inkl. omkostninger

5 643 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 646 390 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 138 490

#### **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.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 68 750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

24 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

8 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 129 530

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

#### **Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

#### **Salgsoppgavedato**

11.09.2024



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Hardangervegen 853, 5267 ESPELAND  
BERGEN kommune  
# gnr. 289, bnr. 21



Sum areal alle bygg: BRA: 319 m<sup>2</sup> BRA-i: 304 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2024 Rapportdato: 03.09.2024 Oppdragsnr.: 18858-1614 Referansenummer: VS6606

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

**REFERANSENIVÅ:** Boligen er oppført i 1939, 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 1939, enn bygninger oppført etter dagens krav.

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

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard.

Bygget er er oppussing/rehabiliteringsprosjekt.

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 grunnlaget 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 ikke tegninger

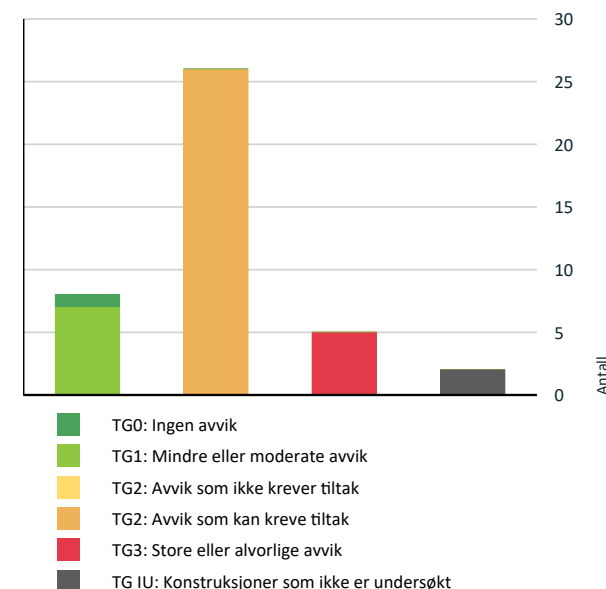
Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

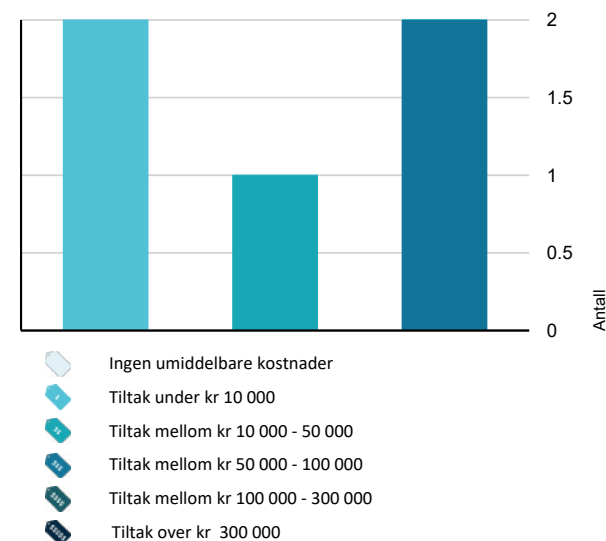
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 20.08.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befarings og kontroll av bygningene.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

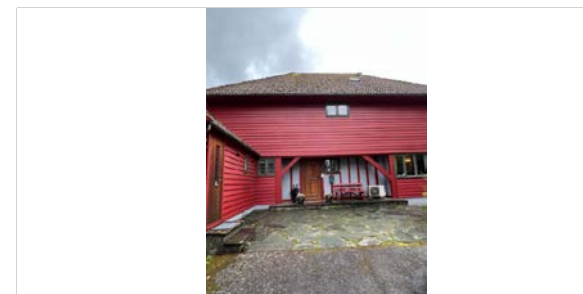


## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
I fig. EDR.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Valmtak.

Yttertak er tekkt med betongtakstein.

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

Yttertak besikket fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak bør fjernes. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.



Mose på yttertak.



Mose på yttertak.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke og kum.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

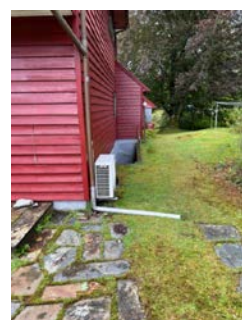
Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.



## Tilstandsrapport



Nedløp til bakke/kum.



Nedløp forlenget bort fra grunnmur.

### VG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Enkelfalset 7» trepanel.

Lite eller ingen lufting i nedre del av kledning.

Det er ikke registrert musebånd i kledning.

Det ble ikke registrert råte på kledningen under befaringen.

Det er opplyst om isolering av yttervegger for mange år siden med innsprøytning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

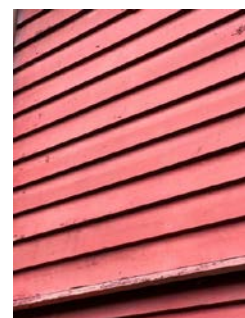
Det er noe oppsprekk i kledningsbord.

Utvendig panel må påregnes vedlikehold. Stedvis noe værslitt/slitt panel. endel skitt på kledning og på kiste.

Stedvis noe dårlig kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Påviste skader må utbedres.



Noe slitt kledning.



Stedvis noe dårlig kledning.



Stedvis noe dårlig kledning.

### VG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjoner er taksperr med sutakbord.

Treseperr er 4" X 5" sperr.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Besiktet fra loft.

Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Noe tegn og spor etter mit.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Det er opplyst om mus i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

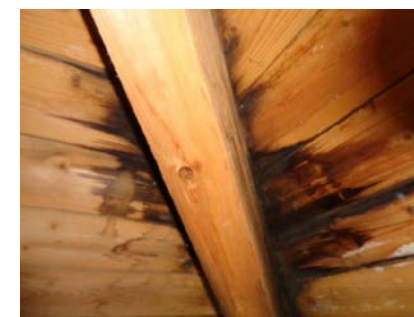
## Tilstandsrapport

Det er stedvis fuktmerker på tresperr og sutakbord. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen.  
Spør etter mit på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjon må holdes under oppsyn.



Misfargning i sutak.



Spør etter mit på loftet.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i sutaket.

### VG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Noen blyfeltsvinduer i boligen.

Noen vinduer med enkelt glass. Alle vinduer i kjeller er med enkelt glass.

Eldre takvinduer på skråtak på loft.

Registrert årstall i vindu er 1987 og 1996. Noen er eldre. Noen 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.

Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i flere vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

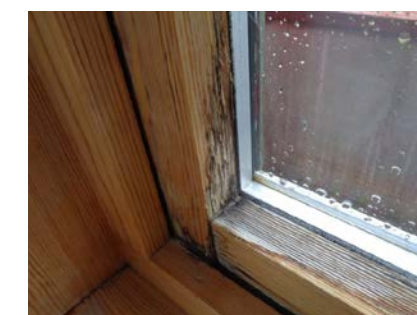
Det er noe kondensmerker i noen vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



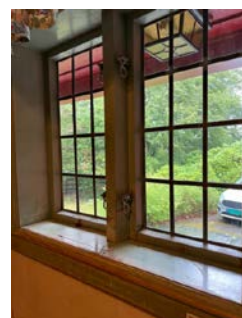
Det ble registrert noe forhøyet fuktverdier i noen vinduer.



Kondensmerker i karmen.



## Tilstandsrapport



Vindu med blyfeltsglass.



Kondensmerker i karm til altandører.



Punkttert glass i vindu på kjøkken.

### TG 2 Dører

Ytterdør av tre til boligen.  
Ytterdør av tre med glassfelt i biinngang. Registrert årstall er 1983.  
Altandører av tre med 2-lags glassfelt fra soverom til altan.  
Dobbel fløyet skyvedører i glass og aluminium fra stue til utearealer.  
Tredører fra kjeller til utearealer.  
Dørene er funksjonelle men bærer preg av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Noe slitt på utside ytterdør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 9,4 m<sup>2</sup>. Dekke av sinkdekke. Tregjerde med eternittplater.  
Høyde på cirka 85 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 rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter og løst gjerde.  
Oppsprekk på trebord på gjerde.  
Eternittplater på gjerde.

Eternitt er et materiale som inneholder asbest. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av avvik. Innfesting av gjerde.  
Eternitt plater bør skiftes etter gjeldene forskrift for dette.

## Tilstandsrapport



Noe skjevheter i gjerde. Lav høyde på gjerde.

### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til kjeller.

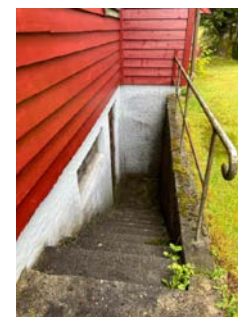
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater, himlingsplater og umalt panel.  
Innvendige vegger med tapet, malte flater, malt tapet/strie, bpanelplater, behandlet panel og fliser. Umalt panel og betongvegger i kjeller.  
Gulv har tregulv, parkett, laminat, teppe, beleg og fliser. Betongdekke i kjeller.  
Lysluke mellom loft og 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Løs og revet tapet noen steder.  
Slitasje på gulvene.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Løs tapet.



Slitt og løs tapet.



Lysluke til loft.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
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:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opptil 40 mm skjevheter på loft.  
Ellers er det mellom målt 15-30 mm gjennom rom.

#### Konsekvens/tiltak



## Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 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

Murt peis i stue. Brannmur med byggestein.  
Oljekamin i stue. Ikke i bruk.  
Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.  
Utvendig teglpipe.  
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.  
Feieluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mye saltutslag rundt feieluke. Dette tyder på mye vann i piperør.  
Noe sotrenn på pipe utvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes mer rundt pipe og tettheten til pipe.



Saltutslag rundt feieluke i kjeller.



Utvendig pipe til boligen.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator på vegger mot terreng. Disse viste noe forhøye verdier i vegger og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

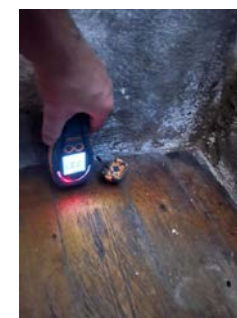


Det er registrert fukt på gulv mot terreng i kjeller.



Det er registrert fukt i vegger mot terreng i kjeller.

## Tilstandsrapport



Fukt i tregulv i et som i kjeller.



Saltutslag på vegger i kjeller.

### TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller med tilkomst via luke i gulv i biirngang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er saltutslag på vegger i krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kryp kjeller er en risiko konstruksjon som bør kontrolleres jevnlig. Saltutslag og fukt i krypkjeller må undersøkes mer.



Kryp kjeller.



Saltutslag på vegger i krypkjeller.



Saltutslag på vegger tyder på fuktighet i krypkjeller.

### TG 2 Innvendige trapper



## Tilstandsrapport

Bratt tretrapp til loft. Denne mangler håndløper på en side. Rekkverk av tre.  
Høyde til rekkverk er ca. 75 cm. Åpninger i rekkverk er mellom 27-29 cm.

Innvendige trapper av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Repo i trapp.  
Det mangler håndløper på vegger i trapp.  
Rekkverk av tre med høyde ca. 85 cm.  
Åpninger i rekkverk er mellom 17-22 cm.

Smal tretrapp til kjeller.  
Mangler håndløper på vegg.  
Rekkverk av tre med høyde ca. 85. Åpninger i rekkverk er mellom 14-15 cm.

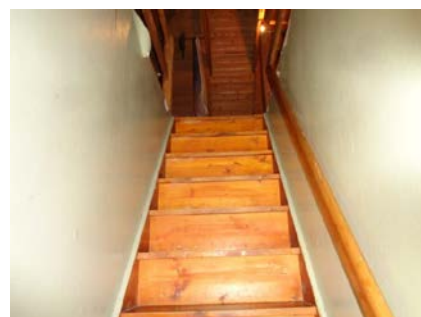
Veiledning om tekniske krav til byggverk:  
§ 12-17. Rekkverk:  
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

### Vurdering av avvik:

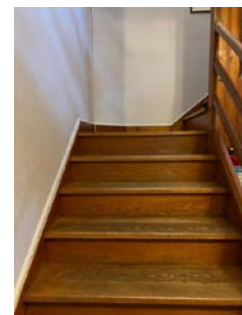
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Innvendige trapper til loft.



Innvendige trapper.

### TG 2 Innvendige dører

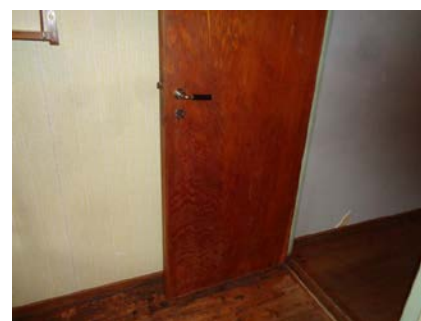
Innvendige dører er slette finérte dørblader malte i trekarmer.  
Enkle tredører i kjeller.  
Dørene er funksjonelle.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe slitasje og merker på overflater og trekarmer.

### Konsekvens/tiltak

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



Eldre dører i boligen.



Slitt overflater på dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderobe, garderobeskap og innbygd skap.  
Kott under trapp.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

## Tilstandsrapport

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

Badet er opplyst å være fra ca. 2000, 24 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet inneholder dusjnise med dører, vegghengt toalett og servant.  
Speil over servant. Håndkjetørker på vegg  
Fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegg  
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med malte flater og fliser.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsmaling på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet mot sluk, men noe feil fall ved sluk fører til vannansamling rundt sluk.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

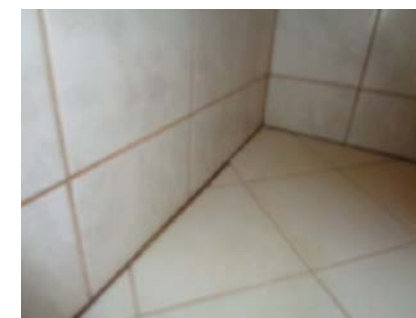
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i fuger. Noe dårlige fuger.  
Riss i noen fliser.  
Stedvis bom på fliser.  
Avløp fra servant til gulv. Ikke god tetting rundt.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.  
Straktiltak ikke nødvendig.



Noe svertesopp i fuger.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk med påføringer utenfor dusjsone.  
Plastsluk i dusjsone.  
Badet har vært i bruk på befaringsdagen.  
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon for membran på badet.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å skifte gamle støpejernsluk til nye godkjente plastsluk. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre støpejernsluk på badet.



Plastsluk i dusjsone.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjnise med dører, vegghengt toalett og servant. Speil over servant. Håndkledtørker på vegg

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra susterne kasse.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er ikke ventilering fra badet utenom via vindu. Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Badet står mot plankvegg og delvis bak skapinnredninger. Det er foretatt fuktmålinger ved stikk mot badet fra bod. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette trefronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitt og eldre på innredninger.
- Fuktmerker i skap under vask.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av avvik.

## Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Eldre ventilator. Normal trekk ved bruk av røykempul.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har servant og toalett. Speil over servant. Malte flater på vegg, belegg på gulv. Det er ikke laget løsning med ventilering eller tilluft til toalettrom utenom vindu. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på toalettrom.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. 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.

### Vurdering av avvik:

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

Det er satt bøtte under stoppekran som tyder på lekk fra denne.

### Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i kjeller.

### TG 2 Avløpsrør



## Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og soilrør.

Stakeluke i kjeller.

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:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Det mangler ventilering fra badet.

Ventilator på kjøkken.

Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Servant på soverom.

Avløp til gulv.

Det ble søkt med fuktindikator på gulv under servant. Ingen unormale fuktverdier registrert.



Servant på soverom.

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i entrè/trapperom og i stue.

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



Varmepumpe i trapperom.



Varmepumpe i stue.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i kjeller. 287 liters tank.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider i kjeller.

### TG 3 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Utslagsvask av stål.

Eldre støpejernsluk.

Ikke oppført som et våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre støpejernsluk i kjeller bør skiftes om rommet skal brukes som vaskerom/våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre støpejernsluk må skiftes ut til nyere og bedre sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre støpejernsluk i kjeller.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringskapp i kjeller. Automatsikringer.

To eldre sikringskapp i kjeller. Skrusikringer. Eldre el-anlegg i boligen.

Det foreligger kontroll av anlegget fra BKK datert 05.03.2020. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Tilstandsgrad 1 satt pga. tilsyn fra BKK.

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)?  
Ja

### Inntak og sikringskapp

2. 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 befaringdagen. 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 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.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler i boligen.

Det er innkjøpt nytt pulverapparat etter befaringen, fremvist bilder og kvittering.

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



## Tilstandsrapport

### Nei Pulverapparat fra 2005.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

Fundamenter er av betong.  
Grunnmur av betongkonstruksjoner. Utvendig malt puss.  
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.

### 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.  
Det er opplyst fra rekvisit om tidligere fuktinntregning i kjellerrom mot hage. Nedløpet fra tak er forlenget bort fra bygning for utbedring.  
Det er lagt isoporplater på vegger mot terreng i deler av kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator på betongvegger og gulv mot terreng. Dette viste noe forhøyet verdier.  
Et rom med tregulv. Målt fuktighet i tregulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

#### TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.  
Det står hage mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

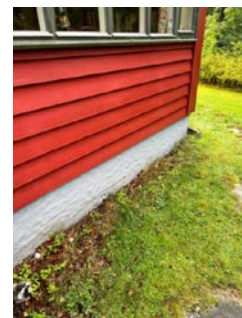
- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.



Hage mot grunnmur.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

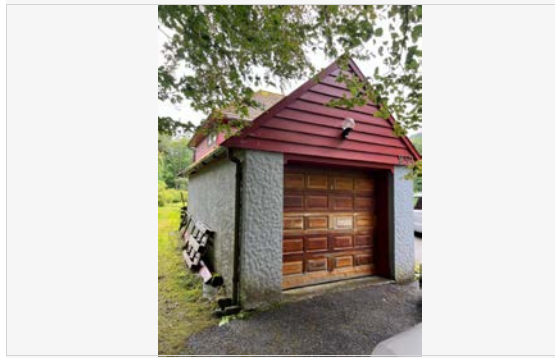
#### TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstillingsplass

#### Byggeår

1939

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

I flg. EDR.

#### Beskrivelse

Garasje er tilbygget boligen. Saltak. Tekket med betongtakstein. Murt vegger med puss. Betongdekke. Leddport av tre. Tresperr med sutaksbord.

Liggende malt trekledning i gavelvegg.

Takrenner og nedløp av plast.

Mye mose på yttertak. Garasjen trenger noe vedlikehold og oppgraderinger.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

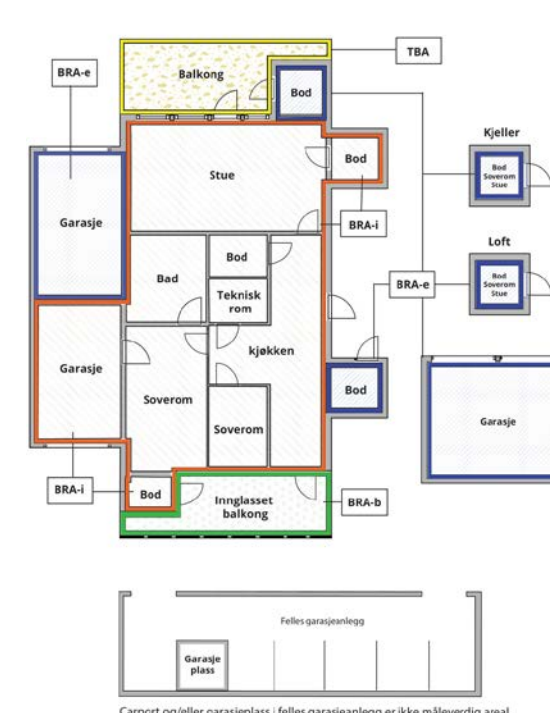
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	77			77	
1. etasje	106			106	
2. etasje	94			94	
Loft	27			27	
<b>SUM</b>	<b>304</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>304</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	4 uinnredet kjellerrom , Kjellergang		
1. etasje	2 stuer , Kjøkken , Entré/trapperom , Toalettrom , Gang , Biinngang		
2. etasje	4 soverom , Trapperom , Ganger, Bad , Bod		
Loft	Uinnredet loft		

#### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.  
Bratt tretrapp til loft. Lager gulv. Lagerplass. Målbare arealer mellom sperr.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 1. etasje er mellom 2,35 og 2,59 meter.  
Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,59 og 2,62 meter.  
Takhøyde i kjeller er mellom 1,99 og 2,07 meter.  
Målbart arealer mellom tresperr på loftet.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

### 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	197	107
Garasje	0	15

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Anton Stephansen	Kunde
	Harald Stephansen	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	289	21		0	5885.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hardangervegen 853

#### Hjemmelshaver

Anton Stephansen, Elisabeth Stephansen Haude  
Gerches`bo, Harald Stephansen, Morten Kåre  
Stephansen, Otto Gunnar Stephansen og Torstein  
Jahn Stephansen.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Espeland. Butikk, skole, barnehage og bussforbindelser i området. Kort kjøreavstand til Øyrane handlesenter med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot nærområdet.

#### Adkomstvei

Privatvei fra offentlig. Det er ikke fremlagt veirett.

#### 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:

Planid: 8130000

Reguleringsformål etter gammel lov: 399 - Annet trafikkområde

Formålutdyping gammel lov: NSB Terminal

Areal: 104754,3

Planområde:

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: ARNA. DEL AV GNR 89, 98 OG 99, ARNADALEN, GODSTERMINAL

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 10/9/1990

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

PlanID: 8130000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato: 8/10/1990

#### Om tomten

Parkering i garasje og på asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Inntrukket inngangsparti.

Natursteinsheller ved inngang og på uteplass.

Tomten er delt av veien. Naturtomt på andre siden av vei.



#### Tinglyste/andre forhold

Bygning:  
Bygningsnummer: 139358287  
Husløpenummer:  
Bygningstype: Enebolig  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Statusår: 1939  
Antall\_etasjer: 4  
Bruksareal: 326  
Antall\_boenheter: 1

Eiendomsflate:  
Gårdsnummer: 289  
Bruksnummer: 21  
Festenummer: 0  
Seksjonsnummer: 0  
Beregnet areal: 3496,1 kvm  
Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig  
Omtvistet: Nei  
Tinglyst: Ja  
Etablert: 15/4/1939

Eiendomsflate:  
Gårdsnummer: 289  
Bruksnummer: 21  
Festenummer: 0  
Seksjonsnummer: 0  
Beregnet areal: 2389,6 kvm  
Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig  
Omtvistet: Nei  
Tinglyst: Ja  
Etablert: 15/4/1939

#### Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000  
Saksnummer: 201418880  
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*  
Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone  
KPA2018 Støysone rød: Vei støy - Rød sone  
KPA 2018 Arealformål: Næringsbebyggelse

#### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.  
Enebolig over to plan samt loft og kjeller.  
Tilbygget garasje til boligen.

#### Standard

Eneboligen trenger noe oppussing/modernisering for å tilfredsstillere dagens forventninger til bokvaliteter.  
Vedlikeholdskostnader og oppgraderinger må påregnes.  
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1939 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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

#### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80666198			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringskjema.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	01.01.1939	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn	09.03.2020		Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VS6606>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Laguneparken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1506240007	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anton Stephansen	
<b>Gateadresse</b>	
Hardangervegen 853	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ESPELAND	5267
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Anton Stephansen med søsken	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2007	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
17	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	
80666198	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Pusset opp badrom i 2001  
Arbeid utført av: Murmester Sigurd Djøne
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Membran oppgradert når gulvet ble flislagt
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Fukt i grunnmur i et kjellerrom
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det har vært mus under kjøkkenvasken
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Nytt sikringskapp i forbindelse med ny strømmåler  
Arbeid utført av: Korsvold Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: EL tilsyn utført av BKK i 2020
- Filer  
[EL tilsyn BKK rapport 05.03.20.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AS

2



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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 1506240007

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1506240007



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anton Stephansen	44b0df11db147bc9566760e e9a5011bdf37157c5	30.08.2024 09:10:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506240007

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Hardangervegen 853 - Nabolaget Espeland-Unneland - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Espeland Janus Linje 29, 93, 94, 741, 934	3 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 5.4 km
Bergen Flesland	27 min
Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 21.1 km

## Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 270 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	12 min 7.4 km
Arna videregående skole 200 elever	12 min 6.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	18 min 12.9 km

«Her er det kjekt å bu!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

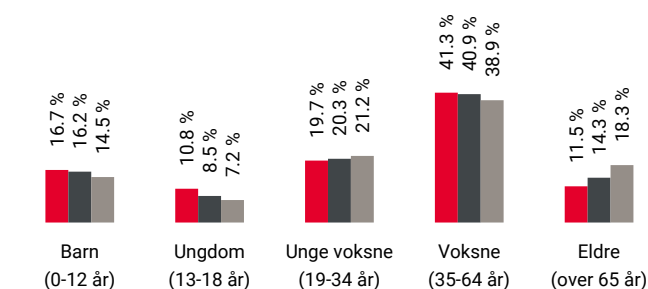


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Espeland-Unneland	1 172	486
Espeland	3 058	1 301
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år) 80 barn	26 min 1.9 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 3.2 km
Unneland barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 3.7 km

## Dagligvare



Spar Lone Post i butikk	24 min 1.7 km
Coop Extra Lone PostNord	26 min 1.8 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 97/100

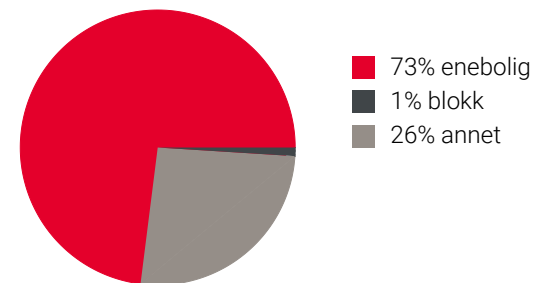
 Støynivået  
Lite støynivå 96/100

 Gateparkering  
Lett 86/100

## Sport

-  Espeland idrettsplass  
Fotball 12 min   
0.9 km
-  Espelandshallen  
Aktivitetshall 15 min   
1.1 km
-  Optimum 4 min 
-  Arna Treningssenter 4 min 

## Boligmasse



«Midt i naturen, fredelig, turområder lokalt, vann med gode muligheter for å bade, fiske og is-aktivitet»

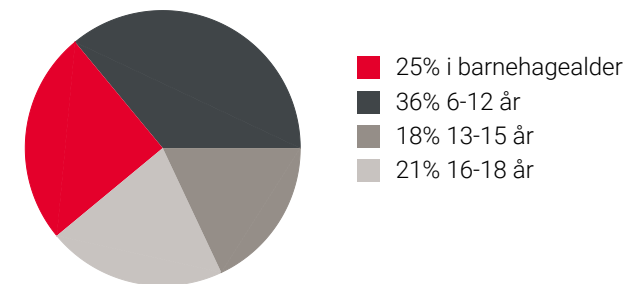
Sitat fra en lokalkjent



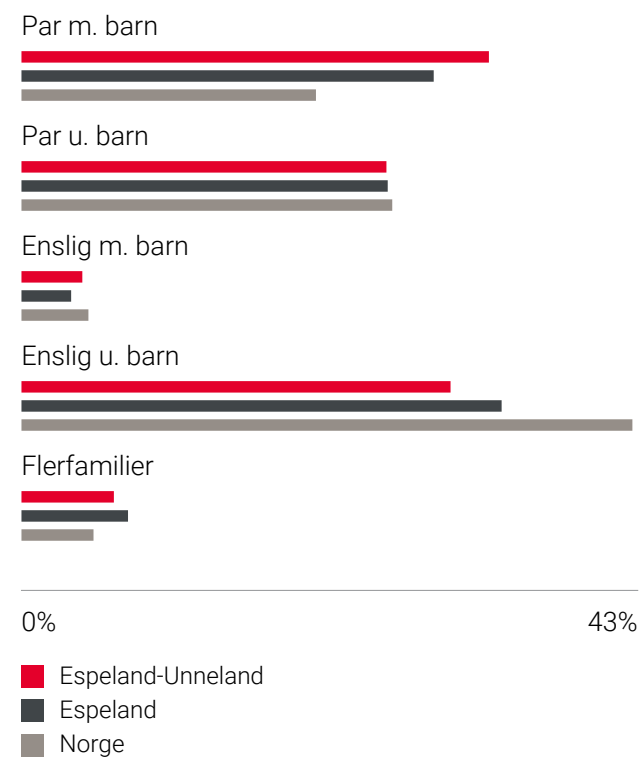
## Varer/Tjenester

-  Øyrane Torg 8 min 
-  Apotek 1 Arna 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

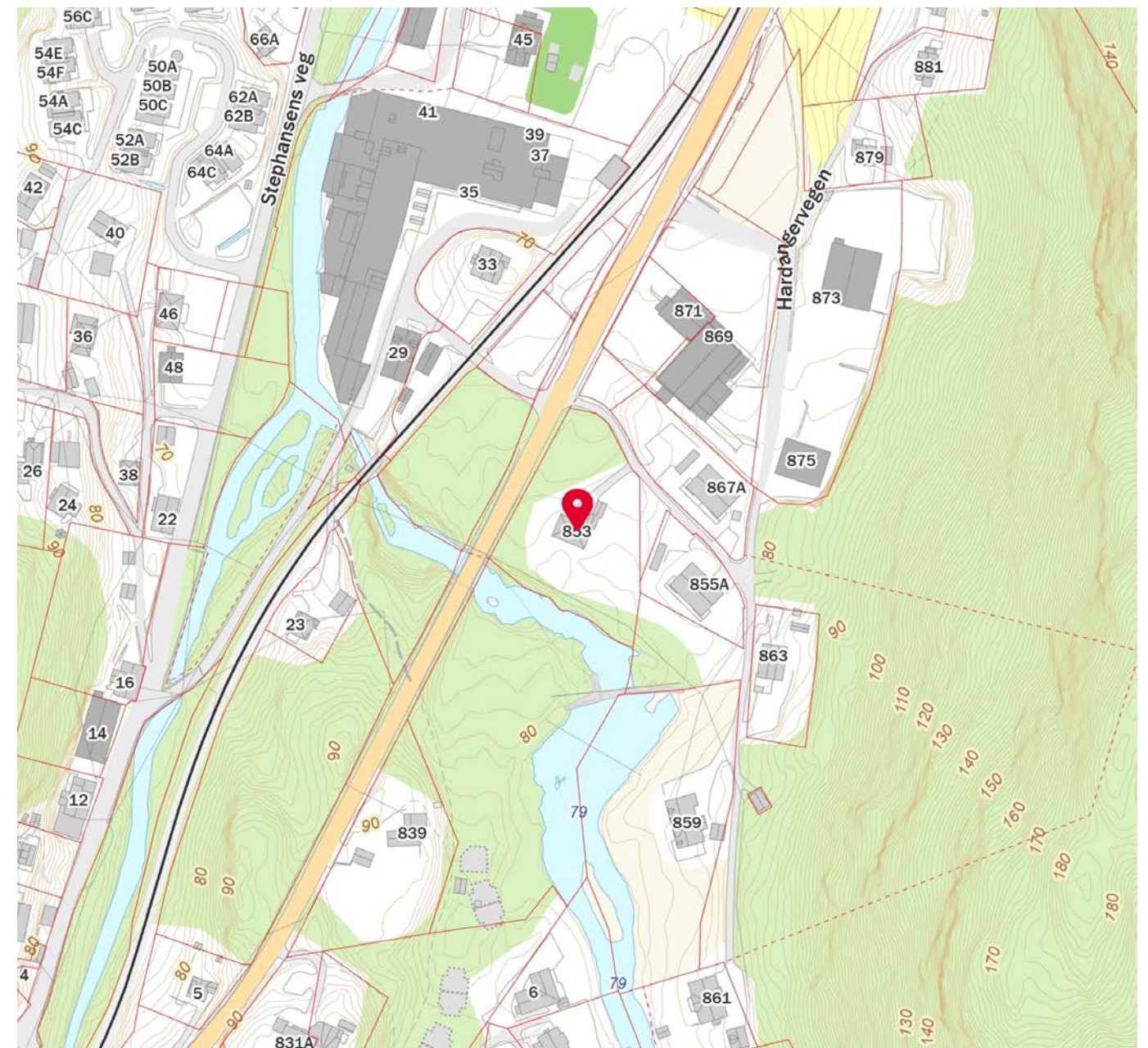
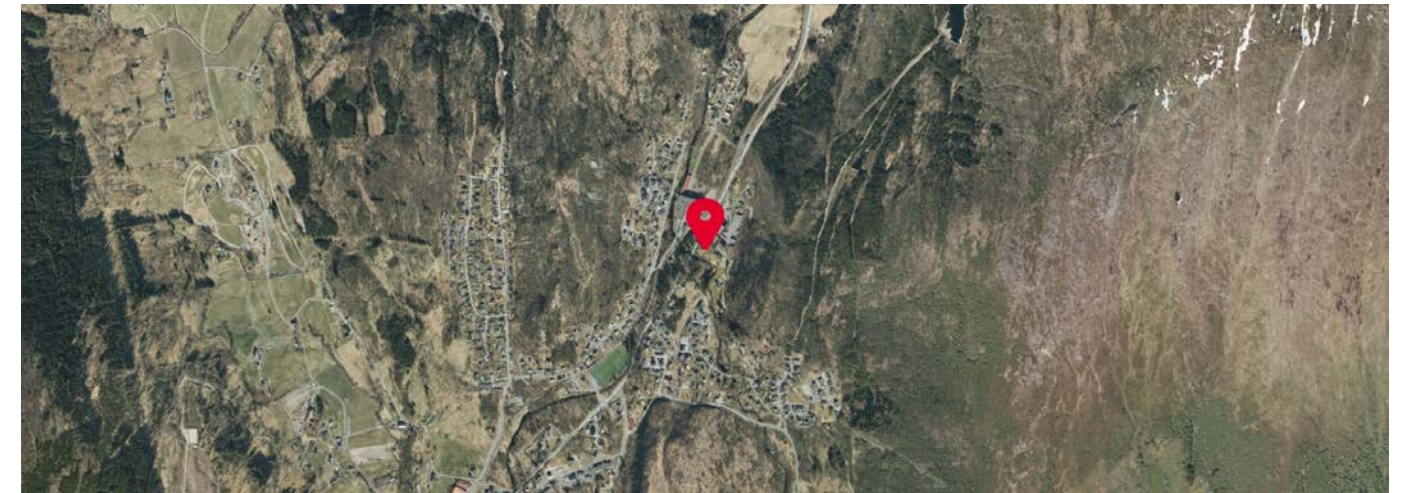


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





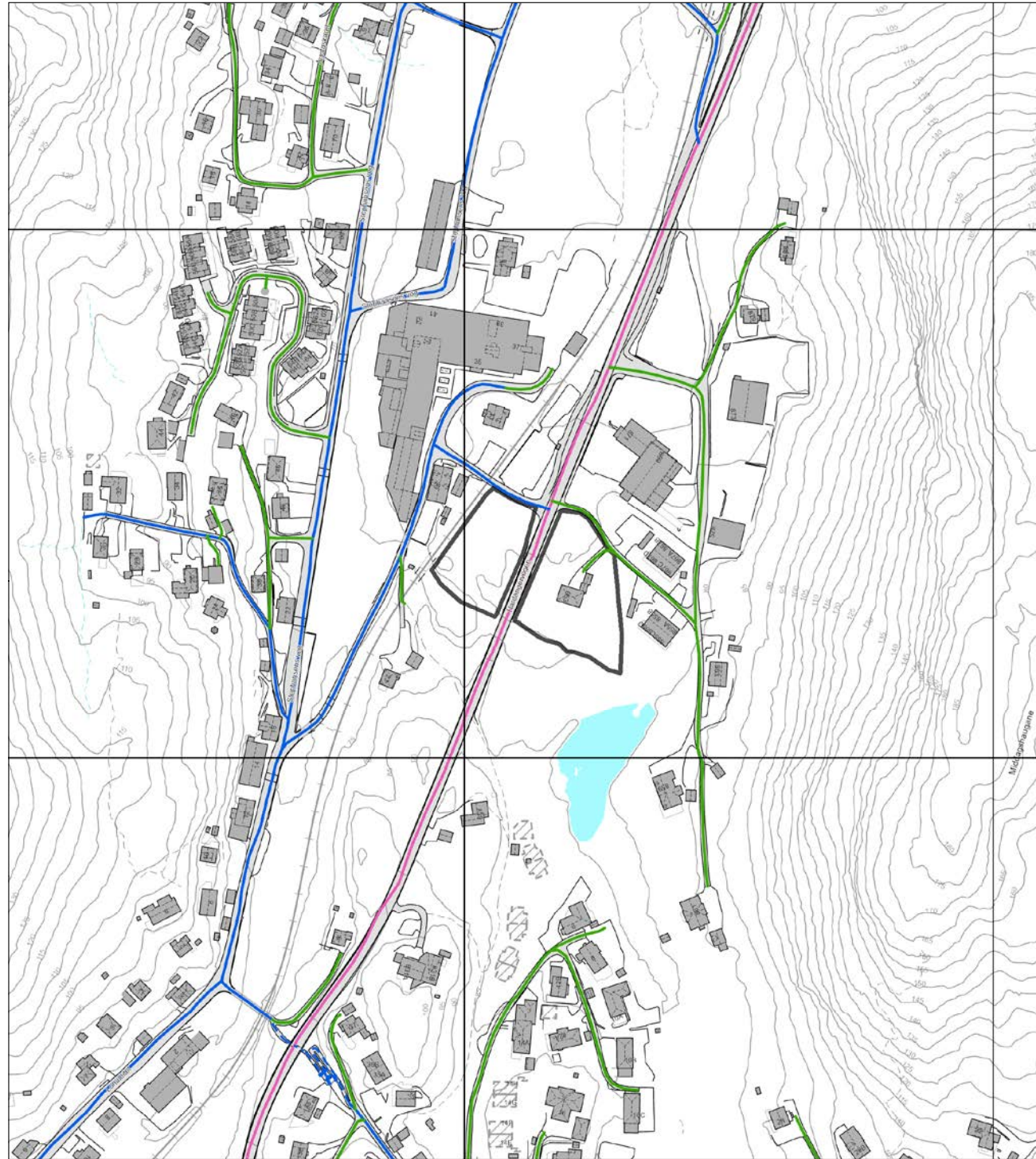


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 28.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 289/21/0/0  
Adresse: Hardangervegen 853, 5267 ESPELAND



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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        |

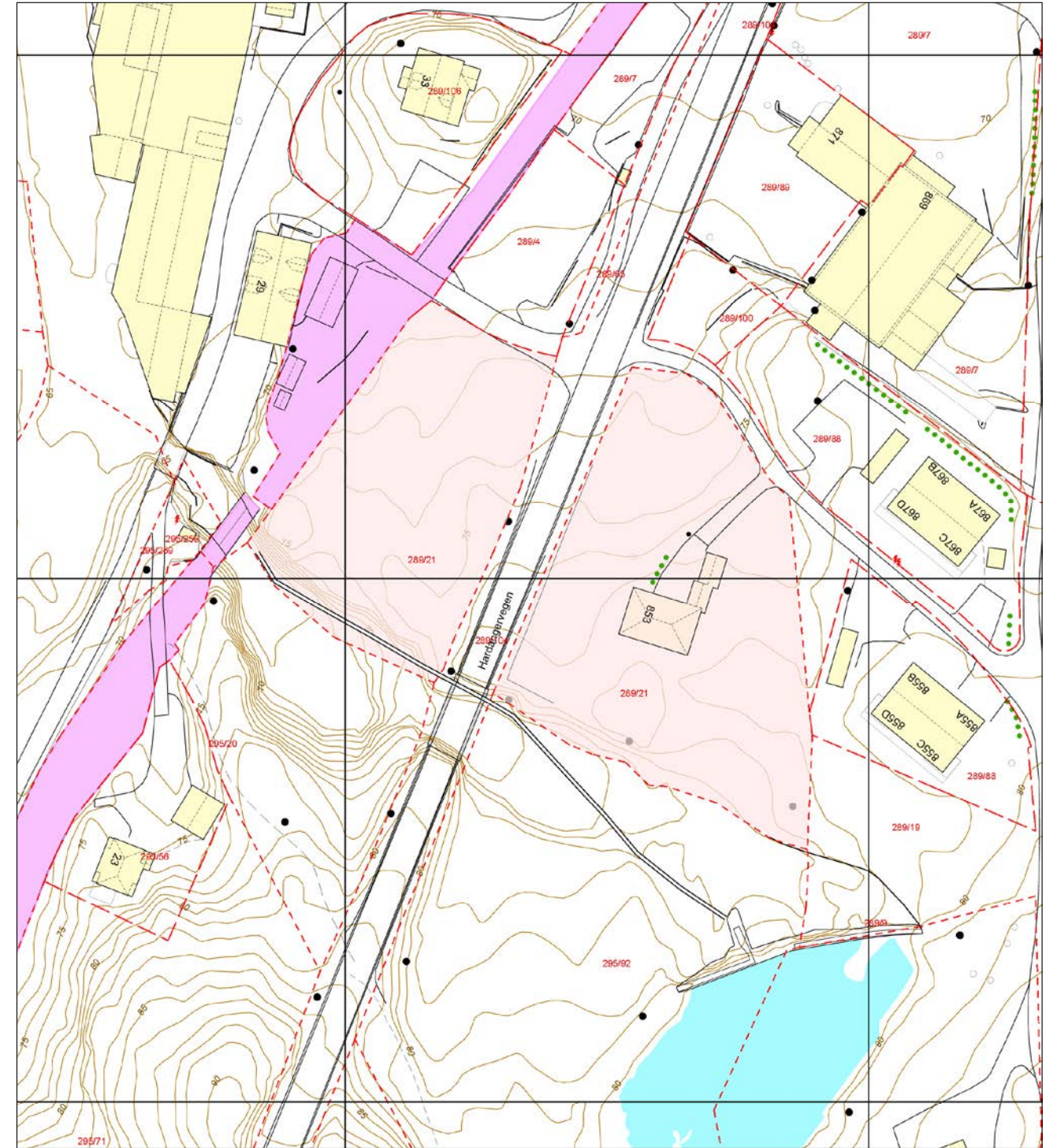


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 28.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 289/21/0/0  
Adresse: Hardangervegen 853, 5267 ESPELAND



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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        |            |





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.







**aktiv.**  
Tar deg videre