

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Astrid Jensen Foss
John Foss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 170/200 kvm
Tomtstr.: 613.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 186, bnr. 805
Oppdragsnr.: 1501250151

Ditt nye hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Fossåsen 14. En flott enebolig med potensial i et attraktivt & barnevennlig boligområde. Boligen ligger vestvendt med nydelig sol- og utsiktsforhold. Både sol & utsikt kan nytes fra plenarealet på nedsiden av eiendommen & ellers fra terrassene og utestuen. I utestuen finner man også en pizzaovn som også kan fungere som peis – perfekt for hygge både på regnværsdager & sene kvelder.

Diverse:

- Parkering i garasje & ellers på egen eiendom
- Varmekabler i innkjørsel til garasjen
- Elbil lader (lader medfølger)
- Skiftet kledning & vindu på sørvegg (2024)
- Bygget ut takskjegg & satt på ny pipehatt (2024)
- God lagringsplass i boder
- Rolig & barnevennlig gate uten gjennomgangstrafikk
- Gangavstand til flere skoler & barnehager
- Buss & butikk i gangavstand
- Gangavstand til idrettsanlegg

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	93
Bygningstegninger fra byggeår	98
Tillatelse til enkle tiltak 2004.	100
Tegninger søknad om byggetillatelse	103
Dokument om garasje	111
Tegninger garasje	112
Basiskart	116
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 200 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m²

Bad/vaskerom 5,6 m²

Bod 7,3 m²

Soverom 10,2 m²

Kjøkken 13,5 m²

Soverom 9,2 m²

Stue 21,3 m²

1. etasje

BRA-i: 101 m²

Stue 36 m²

Entre 7,9 m²

Bod 6,4 m²

Kjøkken 8 m²

Bod 3,3 m²

Bod 3,2 m²

Bod 1,5 m²

Gang 3,1 m²

Soverom 8,5 m²

Bad 4,6 m²

Soverom 11,7 m²

Bod 3,7 m²

Garasje

BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

613.8 m²

Tomtebeskrivelse

Meget fin og tiltalende tomt med god utsikt og fantastisk solforhold. Den er flott opparbeidet med plen, flott beplantning, asfaltert innkjørsel med gode parkeringsmuligheter i garasje, stor terrasse samt herlig utestue. Det er varmekabler i oppkjørsel fra garasjen til vei.

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

Beliggenhet

Fossåsen 14 har en sentral beliggenhet i Åsane, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort gangavstand til både barnehager, skoler og butikker. Ulsetåsen barnehage og Ulsetskogen skole ligger henholdsvis ca. 750 og 850 meter fra boligen og nærmeste busstopp ligger ca. 400 meter fra boligen. Herfra går det avganger mot Tertnes og Åsane terminal.

For daglivarehandel blir det naturlig å benytte seg av Kiwi ulset, som ligger ca. 7 minutter gange unna. Trenger du et bredere tilbud ligger Åsane Storesenter ca. 5 minutter unna med bil fra boligen. Her finner du et bredt servicetilbud med en rekke butikker og spisesteder. Herfra er det også kort avstand til andre kjøpesentre og varehus. blant annet Horisont, Gullgruven og IKEA. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane terminal, et kollektivt knutepunkt. Her er det hyppige avganger til blant annet Flaktveit, Støbotn og mot Bergen sentrum.

For idrettsinteresserte er det gangavstand til forball- og friidrettsbane på Åstveit. Like ved fotballbanen finner man også Åstveithallen med svømmebasseng og Tertnes Badmintonhall. Dersom du liker deg best på treningssenteret, kan du også benytte MOVA Åsane eller SATS Horisont.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Ulsetåsen barnehage
- Espira Ulsetskogen barnehage
- Ulset barnehage
- Ulsetskogen skole
- Haukedalen skole
- Tertnes skole
- Åstveit skole

- Blokkhaugen skole
- Tertnes vidergående skole
- Åsane vidergående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegg:

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

Skiftet kledning sørveggen og bygget på takkiste i 2024, utført av T. Danielsen bygg AS flg eier.

Øvrig kledning er skiftet i 1998 og 1990

Takkonstruksjon:

Taket er tekket med betongstein

Saltak av sperr og sponplater som undertak.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, flis og belegg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, flis og panel.

Himlinger består av malt platekledning

Innvendig dører:

Hvite formpressede dører i underetasje og brune glatte dører i hovedetasje.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Pga feil fall på badegulv samlet vann seg langs veggen og det ble lekkasje mellom vegg og gulv og ned til underetasje.

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

Fjernet badekar, erstattet med dusjkabinett, oppgradert sluk med silikon, og tettet skjøt mellom vegg og gulv med silikon.

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

Lekkasje fra rør-i-rør system i underetasjen . Førte til fuktmerker på vegg og gulv i gangen. Forsikringssak mars 2024

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

Vanninntrenging langs skorstein. Utbedret og skiftet til pipehatt. Skiftet «mønestokk»

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

Sprekk i kjøkkenvegg (innervegg i tre) dører mellom kjøkken og boder går tregt /kan ikke lukkes helt.

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

Mus i matbod. Tettet hull i gulvet fra tidligere oljerør fra oljetank i kjeller.

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

BKK skiftet til ny måler. Reparasjon av el anlegg kjøkken etter lyn (Høva elektro)

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Egen ladeboks

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

Skiftet kledning sørveggen og bygget på takkiste. Ny pipehatt og mønestokk.

Selvbygget terrasse og hagestue

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Underetasje utbygget med full takhøyde. 2 soverom, kjellerstue, bad, gang med kjøkkenkrok. Egen inngang. Bod med inngang mot nord. Ca 66m2 totalt. Frem til nå brukt som del av hovedbolig med innvendig trapp mellom etasjene. Enheten er utstyrt med minusmåler. Kan deles av til utleiedel.

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

Utbygget underetasje ca 66 m2. Se forrige punkt om utleiedel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent søknad om byggetillatelse fra 2004. Ikke ferdigstilt

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Mangler ferdigattest på utbygget underetasje.

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)?

Privat avtale med nabo i nr 16 om at han får bygge terrasse inntil tomtegrense.

Innhold

Eiendommen ligger flott og usjenert til og byr på nydelig utsikt over nærområdet, sjø og omkringliggende fjell. Eiendommen ligger vestvendt og har med det gode solforhold på tomten. Når været ikke spiller på lag, kan man trekke inn i den koselige utestuen med integrert pizzaovn som også fungerer som peis – perfekt for hygge både på regnværsdager og sene kvelder. Uteområdet byr på en herlig plen til lek og moro for både store og små. Tomten har også en asfaltert innkjørsel og garasje. Beliggenheten er svært familievennlig, med kort gangavstand til flere skoler og barnehager, samt idrettsanlegg. I tillegg ligger Åsane Storsenter kun ca. fem minutters kjøretur unna.

Velkommen på visning!

Stue:

Boligen har en romslig stue på 36 m². Her er det god plass til flere møbleringssoner, som spiseplass, sofakrok, lesestol og annet ønsket innredning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og rammer inn den flotte utsikten.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på ca. 20 m². Terrassen byr på fantastiske solforhold. Rundt byggets sørside er det videre adkomst til en terrasse på lavere nivå på ca. 22 m². Herfra leder en skyvedør inn til en sjarmerende utestue – ideell som samlingspunkt på kvelder eller regnværsdager. I 2015 ble det montert vedfyrte pizzaovn bygget i Portugal. Denne brukes også som peis. Utestuen er vinterisolert, det er montert 3 leddet isolert skyvedør og strøm med 2 utelamper. Det også lagt inn downlight kasser med trekkerør, men ikke trukket el ledning.

Kjøkken:

Boligen har et kjøkken med et areal på 8 m². Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Det er utstyrt med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har plass til enkel frokostgruppe. Det er fra her inngang til bodareal.

Soverom:

Det er to soverom i hovedetasjen på 11,7 m² og 8,5 m². Det største soverommet blir naturlig benyttet som hovedsoverom. Her kan det innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 egner seg som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad:

Badet har et areal på 4,6 m². Badet er helfliset, og innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Det er termostatstyrte varmekabler i gulv, og mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Underetasjen:

Det ble i 2004 søkt om tillatelse til tiltak som gjelder utvidelse av eksisterende boareal i underetasjen. Det ble gitt tillatelse til enkle tiltak; tilbygg bolig, datert 20.09.2004. Det ble den gang ikke søkt om ferdigattest på tiltaket. Tiltaket er derfor ikke godkjent ferdigstilt, og det kan ikke gis garanti for at ferdigattest vil bli utstedt. Se punkt «Ferdigattest» i prospektet for ytterligere informasjon.

Underetasjen har siden 2004/2005 vært innredet med stue, 2 soverom, bad, gang med te-kjøkken og bodareal. Det er innvendig trapp fra gang i 1.etg. som går ned til underetasjen og det er to inngangsdører/utgangsdører i underetasjen.

Garasje:

Boligen har en garasje med et areal på 30 m². Varmekalber i innkjørsel til garasjen.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingens tilstand vurderes som svekket grunnet alder, slitasje og begroing. Mose og alger kan holde på fukt og akselerere nedbrytning av steinens overflate. Det er ukjent om undertaket har skader eller svekkelser, da dette ikke lot seg inspisere. Takteking av denne typen har begrenset levetid og det må påregnes tiltak innen overskuelig fremtid. TG2 er satt på bakgrunn av synlig slitasje, begroing og begrenset mulighet for full kontroll av undertak.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Fjerning av mose og alger, samt rengjøring av takstein.
- Videre overvåking av tilstand og vurdering av full utskifting dersom lekkasjer eller skader oppdages.
- Kontroll av undertak og lekter anbefales dersom det gjennomføres ytterligere tiltak på takflaten.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Redusert avstand mellom kledning og terreng eller terrasse øker risiko for fuktopptak, sopp og råteskader. Manglend/reduisert lufting bak kledning medfører redusert uttørking og fare for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Det er stedvis værslitt overflate, begynnende sprekkdannelser og noe oppflising. Slitasje og mangel på beskyttende overflatebehandling tilsier at kledningen nærmer seg tidspunkt for vedlikehold eller utskifting. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset lufting, lav avstand til terreng/terrasse og generell slitasje.

Tiltak:

- Etablere eller forbedre lufting bak kledning dersom mulig ved fremtidig utskifting.
- Vurdere lokal heving av terreng eller justering av terrassekonstruksjon for å øke klaring til kledning.
- Overflatebehandle kledningen og erstatte skadde eller slitte bord.
- Videre kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har varierende alder og tilstand. Fuktskader og sprekkdannelser i karm og dørblad gir økt risiko for vanninntrengning og redusert isolasjonsevne. Skadene vurderes å være moderate, men vedlikeholdstiltak og eventuelle utskiftninger bør påregnes på sikt. TG2 er satt på bakgrunn av: Fysiske skader og slitasje på utvendige overflater. Ikke akutt svikt, men redusert levetid og funksjon på enkelte dører.

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

- Utbedring av fuktskader og sprekker i dørblad og karmer.
- Overflatebehandling og vedlikehold for å hindre videre forringelse.
- Vurdering av utskifting dersom funksjon eller tetthet reduseres ytterligere over tid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverkets høyde avviker fra dagens krav i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17), som angir minimum 1,0 meter for rekkverk over 0,5 meter fallhøyde. Slitasje på terrassegulv og rekkverk er typisk for alder og eksponering. TG2 er satt på bakgrunn av: Avvik i rekkverkshøyde og tydelig overflateslitasje, men ikke funksjonssvikt eller akutte sikkerhetsbrudd.

Tiltak:

- Vurdering av rekkverksforhøyning ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering for å oppfylle forskriftskrav.
- Overflatebehandling og vedlikehold av terrasse og rekkverk for å forlenge levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: TG2 er satt på bakgrunn

av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Tiltak: Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3: TG2 er satt på bakgrunn av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Tiltak: Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.

Innvendig > Overflater: Sprekkene i himlingene vurderes som ikke-konstruktive, men som tegn på bevegelse, krymp. Øvrig slitasje er typisk for alder og bruk, og reduserer overflatenes visuelle og tekniske standard. Sprekk i kjøkkenvegg (innervegg i tre) dører mellom kjøkken og boder går tregt /kan ikke lukkes helt. TG2 er satt på bakgrunn av: Lokale skader og synlig slitasje som gir behov for overflateoppussing, men ingen alvorlig funksjonssvikt.

Tiltak:

- Sparkling og overflatebehandling av himlinger og vegger ved behov.
- Videre overvåking av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg til konstruktive skader.
- Generell oppgradering av overflater ved estetisk eller bruksmessig behov.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjellere uten fuktsperre mot grunn er risikokonstruksjoner, spesielt der det er synlig fjell som kan transportere fukt til konstruksjonene over. Manglende plastdekke kan føre til forhøyet luftfuktighet og kondens. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig i perioder med høy fuktighet eller dårlig luftgjennomstrømning. Eldre oljefyringsinfrastruktur representerer ikke nødvendigvis et akutt problem, men bør kartlegges og eventuelt fjernes dersom den ikke lenger er i bruk. Kryp kjelleren ble ikke fullstendig inspisert grunnet begrenset tilkomst. TG2 er satt på bakgrunn av: Manglende fuktsperre og naturlig ventilasjon i en risikokonstruksjon. Ikke påvist aktiv skade, men forholdene tilsier risiko for fuktproblematikk over tid.

Tiltak:

- Etablere plastduk/fuktsperre på grunnen for å redusere fuktbelastning.
- Kontrollere fuktverdier og vurdere forbedring av ventilasjon ved behov.
- Fjerne eller sikre ubrukt oljefyringsinfrastruktur i henhold til gjeldende regler.
- Videre kontroll anbefales ved mistanke om muggsopp, lukt eller konstruktiv skade.

Innvendig > Innvendige dører - 2: Dørene fremstår som funksjonelle, men har kosmetisk slitasje. Slike dører har begrenset levetid og er vanligvis enkle og rimelige å erstatte. Slitasjen er forventet for alder og bruk, og ikke uvanlig for denne dørtypen. Det er ikke tegn til skader som svekker konstruksjonen eller bruken. TG2 er satt på bakgrunn av: Alders- og bruksrelatert slitasje, men fortsatt funksjonelle. Estetisk og vedlikeholdsmessig avvik.

Tiltak:

- Utskifting ved behov for visuell oppgradering eller dersom skadegrad øker.

- Eventuelt vedlikehold med pussing og lakking/maling dersom gjenbruk ønskes.
- Kontroll for evt. justering ved skeivhet eller slark i hengsler over tid.

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

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

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmurer og konstruksjoner under terreng har generelt høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over

bakkenivå, spesielt ved mangelfull drenering eller fravær av fuktsikring. Selv om det ikke ble registrert alvorlige skader i synlige deler, er vurderingsgrunnlaget begrenset. Aldersog fuktindikasjonene tilsier at det kan foreligge skjulte skader eller redusert bestandighet over tid. TG2 er satt på bakgrunn av: Begrenset kontrollomfang og høy risiko for fuktrelaterte skader i skjulte deler av konstruksjonen. Ingen alvorlige avvik i synlige flater, men observerte forhold i underetasje må tas i betraktning.

Tiltak:

- Videre overvåking for utvikling av sprekker, fukt eller lukt.
- Undersøkelser av konstruksjonene ved rehabilitering eller tiltak i tilstøtende rom.
- Vurdering av tettesjikt og drenering som del av en helhetlig tiltakspakke ved fuktproblemer.

Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

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

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

Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard. Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet. TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Tiltak: Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning. Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet.

Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen har enkel utførelse og tilfredsstillende grunnleggende behov for matlaging, men er ikke å regne som et fullverdig kjøkken etter dagens krav. Løsningen fremstår som funksjonell, men har begrenset kvalitet og levetid sammenlignet med ordinære kjøkkenløsninger. Det er ikke kjent alder på innredningen, men overflatene fremstår i brukbar stand uten synlige skader. TG2 er satt på bakgrunn av: Enkel kjøkkenløsning med begrenset funksjonalitet og varighet, men ingen observerte skader eller feil ved befaring.

Tiltak:

- Vurder utskifting eller oppgradering ved behov for bedre funksjonalitet eller ved slitasje.
- Kontroll av eventuelle tilkoblinger (vann, avløp og elektrisk) ved fremtidig oppgradering.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Tiltak: Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Eldre fuktmerker og eierens beskrivelse av tidligere vannlekkasje tilsier at konstruksjonen har vært utsatt for vesentlig fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt aktiv fukt ved befaring, indikerer funnene og historikken at det kan foreligge skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det ble gjennomført fagmessig utbedring i etterkant av lekkasjen. Badet er for øvrig vurdert til TG3 i sin helhet grunnet alder, utettheter og motfall. TG2 er satt på bakgrunn av: Tidligere vannlekkasje og observerte fuktmerker gir risiko for skjulte skader, selv om dagens målinger ikke viser aktiv fukt. Må sees i sammenheng med TG3 på våtrommet.

Tiltak:

- Undersøke tilstøtende konstruksjoner nærmere ved rehabilitering av badet.
- Åpne konstruksjonen for kontroll dersom det skal utføres videre arbeid i etasjen under.
- Vurdere tiltak dersom nye fuktutslag, lukt eller symptomer på skader oppstår over tid.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det foreligger synlige følgeskader etter eldre lekkasje som vurderes å ha oppstått som følge av langvarig fuktbelastning og konstruktiv svakhet i overgangen mellom garasjen og husets yttervegg. Følgeskader i både boligens yttervegg og garasje må påregnes, og skadenes fulle omfang krever nærmere undersøkelser. TG3 er satt på bakgrunn av: Tydelige fysiske skader og mistanke om

underliggende følgeskader i skjulte konstruksjoner. Høy risiko for videre forringelse uten tiltak.

Tiltak:

- Nærmere undersøkelse og åpning av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang.
- Rehabilitering eller utskifting av skadet yttervegg.
- Forbedring av konstruksjonsmessig tilkobling mellom garasje og bolig, inkludert lufting og fuktsikring.
- Kontroll og nødvendige tiltak på garasjens konstruksjoner, som antas å være berørt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Manglende lufting i takkonstruksjonen gir redusert uttørking og øker risikoen for kondensering og fuktoppbygging. Sponplater er ekstra utsatt for oppsvelling og forringelse ved langvarig fuktpåvirkning. Fuktmerkene tyder på tidligere eller vedvarende fuktproblematikk, særlig ved gjennomføringer, hvor tetting og overgang ofte er sårbare. Konstruksjonen vurderes å være utilstrekkelig ventilert etter dagens krav og anbefalinger. TG3 er satt på bakgrunn av: Fukt og manglende ventilasjon i takkonstruksjon kan gi alvorlige følgeskader. Skadene er ikke bare overfladiske (det er ikke bare misfarging, men reelle skader på sponplater). Konstruksjonen har vesentlige mangler (ingen kiste-/mønelufting er et klart avvik fra byggteknisk forskrift, også for eldre boliger). Det er påvist fuktskader i undertakets sponplater og skader rundt gjennomføringer, i en takkonstruksjon uten tilfredsstillende lufting. Det vurderes som stor sannsynlighet for følgeskader og videre forringelse uten tiltak.

Tiltak:

- Etablere bedre lufting i takkonstruksjonen, fortrinnsvis med luftespalter i raft og møne.
- Vurdere lokal utbedring eller utskifting av skadde sponplater i undertaket.
- Kontrollere og eventuelt forbedre tetting rundt gjennomføringer for å hindre fremtidige lekkasjer.
- Overvåke området over tid for å vurdere utvikling og behov for ytterligere inngrep.

Innvendig > Rom Under Terreng: Målt fuktverdi på 21,2 % indikerer fuktbelastning i risikoområde for utvikling av råte og biologisk nedbrytning. Dette, kombinert med konstruksjonens beliggenhet under terreng og bruk av påforet vegg, tilsier høy risiko for skjulte skader. Konstruksjoner under bakkenivå har dokumentert høy skadefrekvens og kortere levetid, spesielt når lufting og drenering er utilstrekkelig eller ukjent. Tilgjengelig kontrollomfang er begrenset.

TG3 er satt på bakgrunn av: Påvist unormalt høyt fuktinnhold i treverk, i konstruksjon med høy skadefrekvens. Risiko for skadeutvikling og følgeskader vurderes som høy. Begrenset kontrollomfang.

Tiltak:

- Nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjonen for å avklare omfang.
- Vurdering av drenering, fuktsikring og eventuelt utbedring av veggløsning mot grunn.
- Overvåking av fuktforholdene over tid dersom tiltak ikke gjennomføres umiddelbart.

Tomteforhold > Drenering: Alder alene er et viktig symptom på mulig svikt i drenering. Når dette kombineres med dokumentert forhøyede fuktverdier i innvendig vegg mot grunn (rom under terreng), forsterkes indikasjonen på redusert eller manglende drenerende effekt. Selv om dreneringen ikke er fysisk innsisert, gir den samlede tilstandsanalysen grunn til å anta at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende etter dagens krav.

TG3 er satt på bakgrunn av: Drenering fra byggeår med overskredet forventet levetid, sammenholdt med tegn på fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Ikke kontrollert, men vurdert på symptomnivå og risikoforhold.

Tiltak:

- Nærmere undersøkelser for å kartlegge dreneringens tilstand og funksjon.
- Utskifting eller oppgradering av dreneringssystem anbefales, spesielt ved gjennomføring av grunnarbeider eller rehabilitering av kjeller.
- Sammenstille tiltak med utbedring av fuktproblemer i rom under terreng.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er gitt tilstandsgrad TG3 i sin helhet. Vurderingen er basert på dokumentert alder, tydelig slitasje, registrert motfall på gulv og påviste utettheter i gulvkonstruksjonen. Disse forholdene reduserer funksjon og tetthet, og øker risiko for vannskader både i det aktuelle rommet og tilstøtende konstruksjoner. Konstruksjonens oppbygning og utførelse er ikke i henhold til dagens krav, og det må påregnes full rehabilitering for å sikre forskriftsmessig standard og funksjon.

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

- Full rehabilitering av badet inkludert ny membranløsning og riktig fall mot sluk.
- Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for fuktskader før oppbygging.
- Prosjektering og utførelse i henhold til gjeldende våtromsnorm (f.eks. Byggebransjens våtromsnorm – BVN).

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Andre innvendige forhold: Rommet lot seg ikke innsisere grunnet at det var overfylt med eiendeler og materialer. Det ble kun gjort begrensede observasjoner fra dør. Det foreligger indikasjoner på høy luftfuktighet og kjellerlukt, men uten full tilgang og visuell kontroll av konstruksjoner, grunnforhold og eventuelle skader kan det ikke fastsettes en tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak:

- Rydding og tømning av blindkjeller for å muliggjøre full teknisk kontroll.
- Videre undersøkelse av ventilasjon, plastdekke og eventuelle fukttegn.
- Måling av luftfuktighet og visuell vurdering av grunn, gulv og veggforbindelser.
- Vurdere tiltak som avfukting eller fuktsikring av grunnen dersom fuktproblematikk bekreftes.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber/bredbånd fra Bergen fiber/Altibox.

I tillegg til Bergen Fiber er det lagt opp eget bredbånd/fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Lader til elbil vil medfølge.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5049009

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Fossåsen 14, utført den 23.09.2021, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stuen.

Vedovn i stuen.

Varmekabler på bad

Varmekabler i underetasjen: Stue, gang/kjøkken, bad og to soverom.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 22 161

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 387 411

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 549 643

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i en forening som drives på dugnad.

Årskontingent er 1000kr som betales som 1 gangs beløp, forfall i år er 10.juni.

Det blir utført dugnad årlig. Større ting som vil komme er vedlikehold av betongtrapp mellom Fossåsen og Fossekleiva, kontingenten ble derfor økt i 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Lars Jostein Hjørnevig

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 186, bruksnummer 805 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:

4601/186/805:

31.07.1975 - Dokumentnr: 16557 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

- Pliktig medlemskap i Fossåsen vel.

31.07.1967 - Dokumentnr: 504865 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:186 Bnr:586

01.01.2020 - Dokumentnr: 1285298 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:186 Bnr:805

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Innflytningstillatelse datert 19.06.1969.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Garasje:

Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen. Det foreligger vedtak vedr. nybygg/riving garasje datert 13.08.1996. Garasjen er søkt om før 1998, og det vil derfor ikke bli gitt ferdigattest ved søknad.

Innredning av kjeller:

Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket som gjelder innredning av kjeller. Tiltaket er derfor ikke godkjent ferdigstilt, og det kan ikke gis garanti for at ferdigattest vil bli utstedt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det ble i 2004 søkt om tillatelse til tiltak som gjelder utvidelse av eksisterende boareal i underetasjen. Det ble gitt tillatelse til enkle tiltak; tilbygg bolig, datert 20.09.2004.

Tillatelse til innredning av kjeller til boligformål tilhørende eksisterende bolig. Tiltaket medfører innsetting av vinduer på fasadevegger i kjeller mot sør, nord og vest inkl dør, og innredning av våtrom samt senking av eksisterende bunnledning. Det ble den gang ikke søkt om ferdigattest etter arbeidet var ferdigstilt. Det kan ikke legges til grunn at en byggetillatelse er fulgt uten at det foreligger ferdigattest. Det er søknad om ferdigattest som dokumenterer at tiltak er utført i henhold til gitte tillatelser.

Eier ansatte et firma i 2024 til å få søkt om ferdigattest til kommunen. Kommunen ga svar til søker om at det var behov for tilleggsopplysninger, og at det måtte innsendes kontrollerkjøring for utførelse på arbeidet. Frist ble satt til 15.11.2024. Det ble ikke sendt inn tilleggsopplysninger, og kommunen ga derfor avslag på søknad om ferdigattest 09.12.2024 med begrunnelse av at søknaden var mangelfull. Det er ikke gjort tiltak eller sendt inn søknad i ettertid.

Utestue:

Det foreligger ikke søknad eller dokumenter som angår utestuen.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Situasjonsplan datert 12.03.1963.
- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus datert 21.03.1963.
- Tegninger stemplet med godkjenning 16.11.1964.
- Møte med godkjent byggemelding på vilkår, datert 24.11.1964.
- Oversiktskart og tegninger stemplet 26.06.1996.

- Søknad om byggetillatelse - rive gammel garasje og bygge ny, datert 27.06.1996.
- Vedtak vedr. nybygg/riving garasje datert 13.08.1996.
- Basiskart datert 19.05.2004.
- Søknad om tillatelse til tiltak, utvidelse av eksisterende boareal datert 31.08.2004.
- Plantegninger datert 31.08.2004.
- Tillatelse til enkle tiltak; tilbygg bolig, datert 20.09.2004. Tillatelse til innredning av kjeller til boligformål tilhørende eksisterende bolig. Tiltaket medfører innsetting av vinduer på fasadevegger i kjeller mot sør, nord og vest inkl dør, og innredning av våtrom samt senking av eksisterende bunnledning.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 50530000

Plannavn: ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN

Ikrafttrådt: 09.04.1965

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til frittliggende småhus.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100,0 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 186/807
Bygningsnr: 139665260-3
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 12.06.2024
Saksnr: 202311387
- Gjelder Fossåsen 16.

Eiendom: 186/798
Bygningsnr: 139665104-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 23.01.2018
Saksnr: 201717238
- Gjelder Fossåsen 7.

Eiendom: 186/802
Bygningsnr: 139665163-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 26.06.2024
Saksnr: 202414346
- Gjelder Fossåsen 11.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 170 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

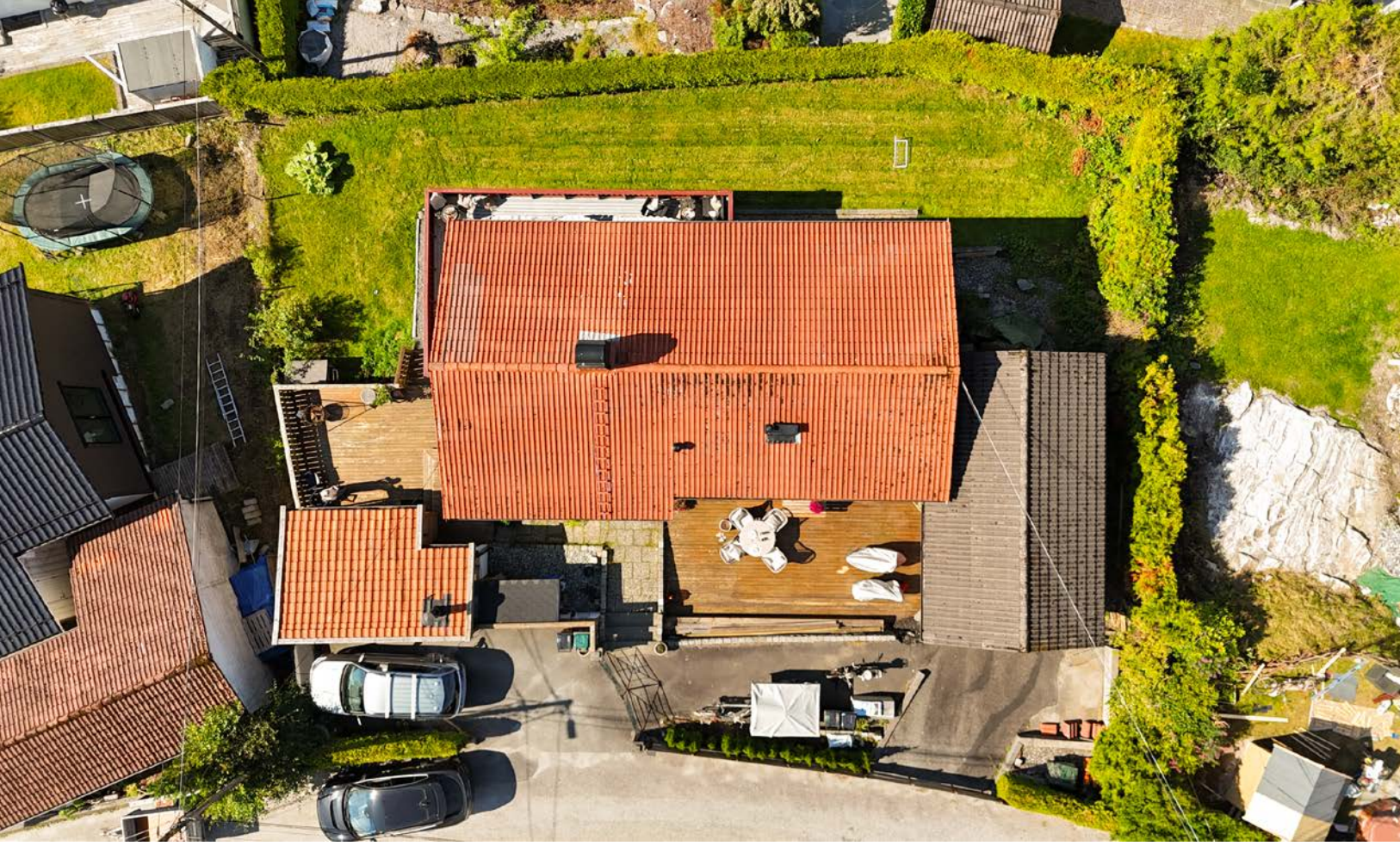
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

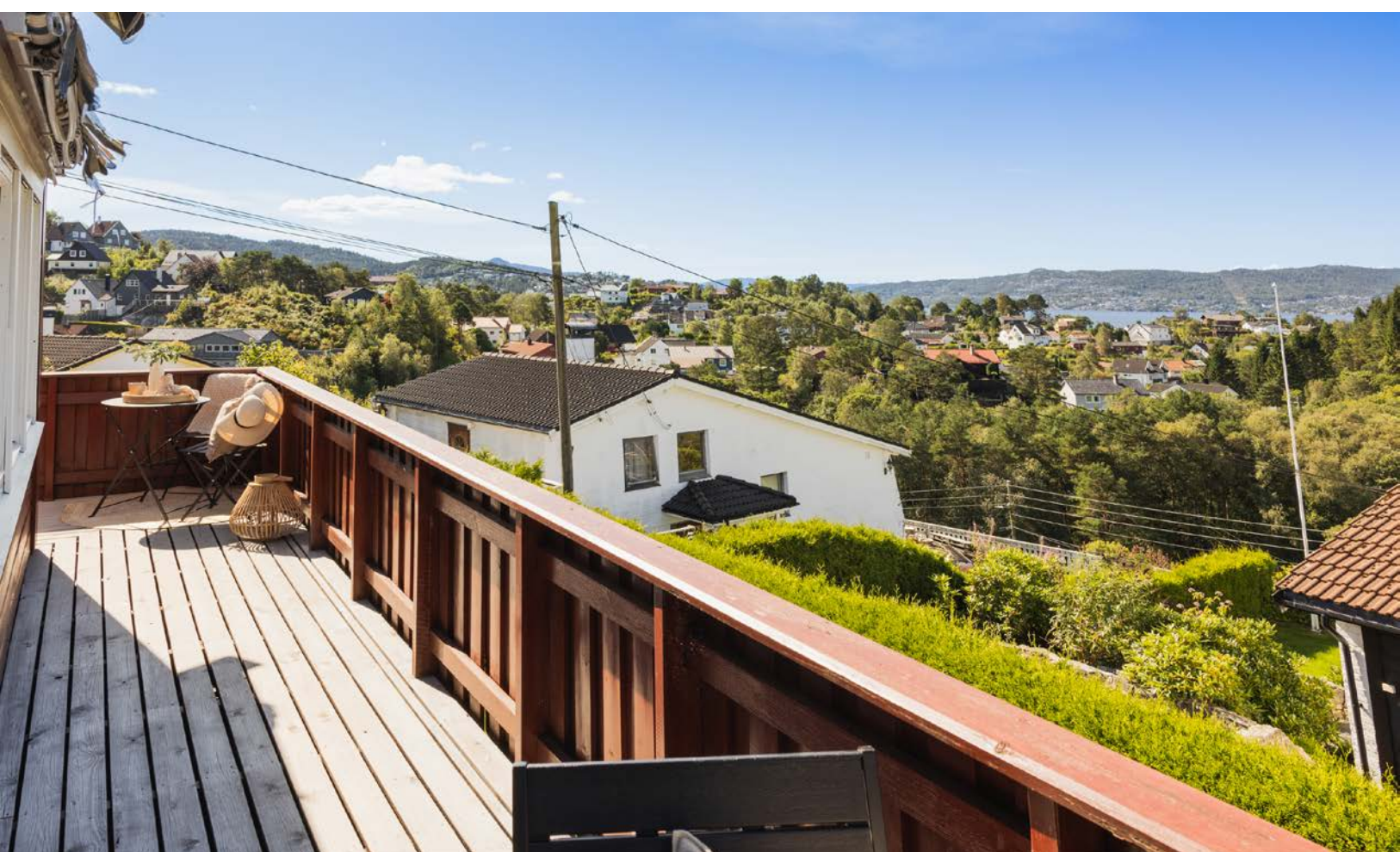
28.08.2025



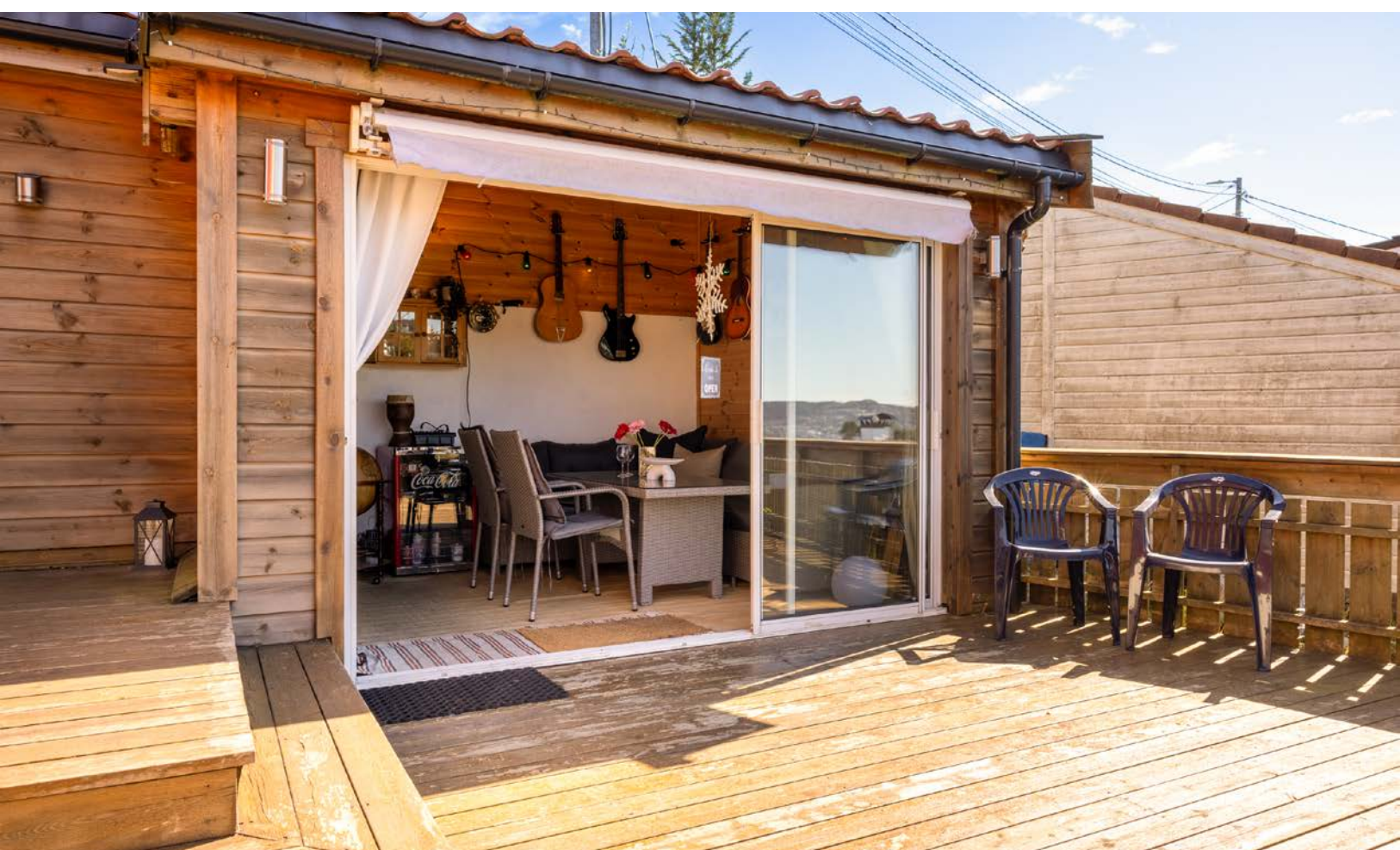






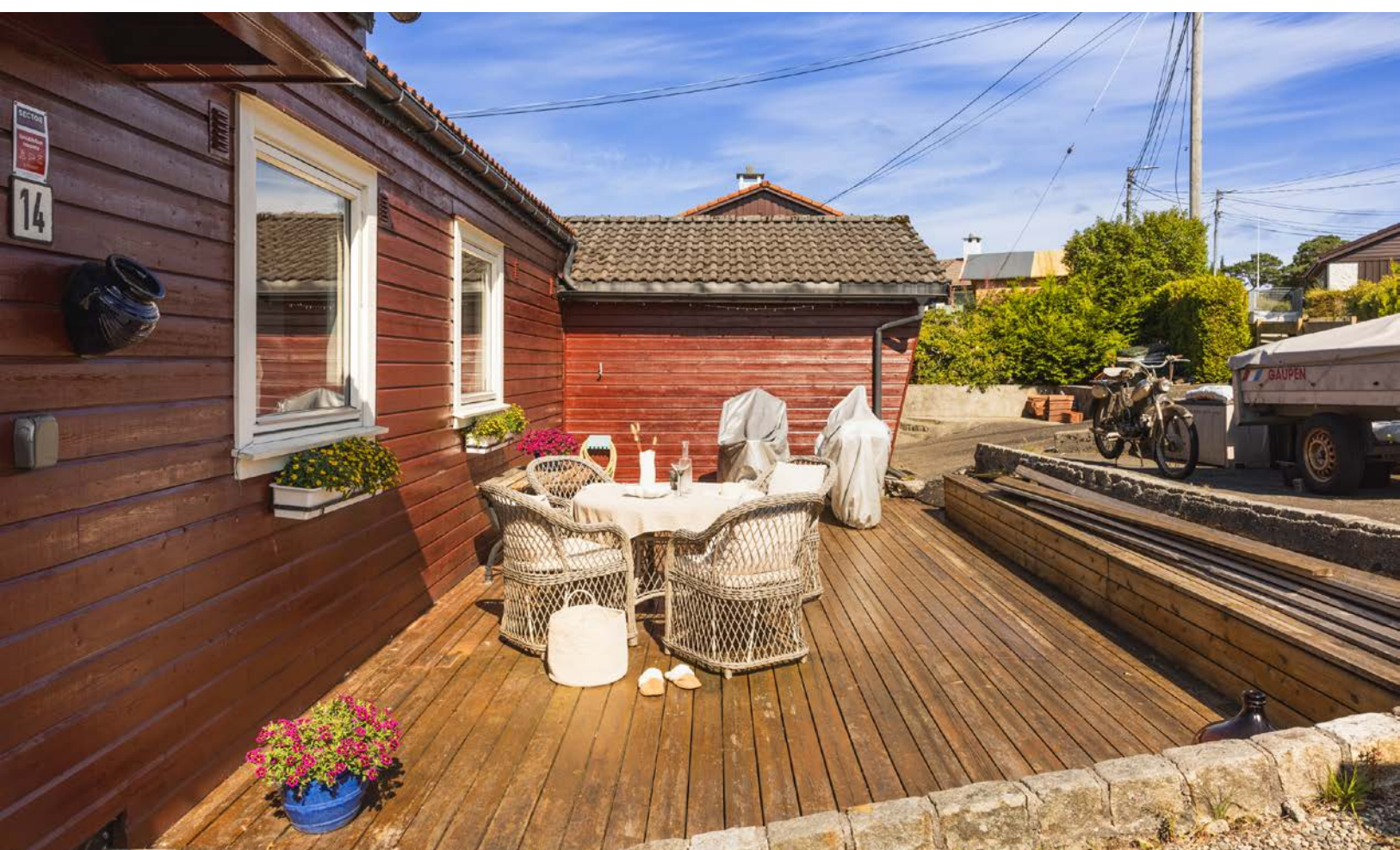
















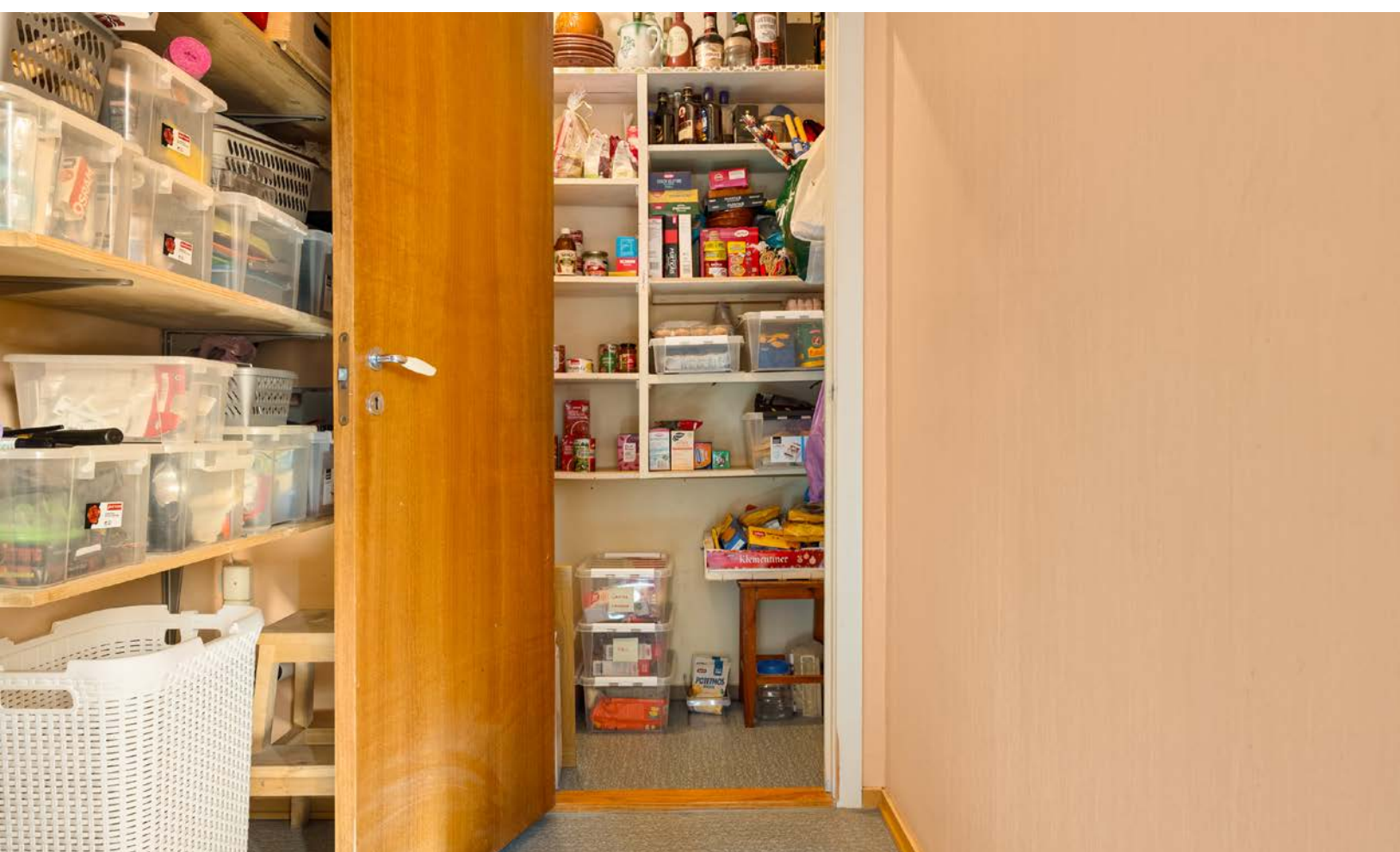






















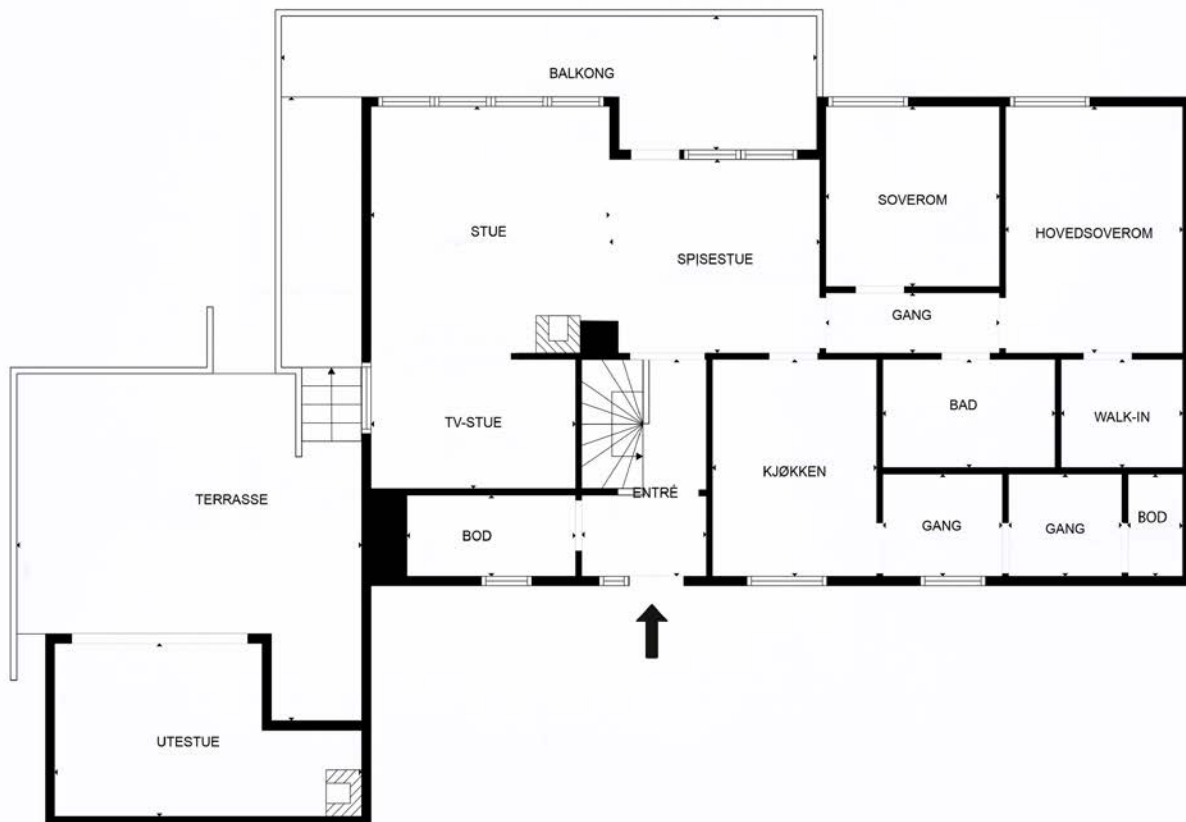






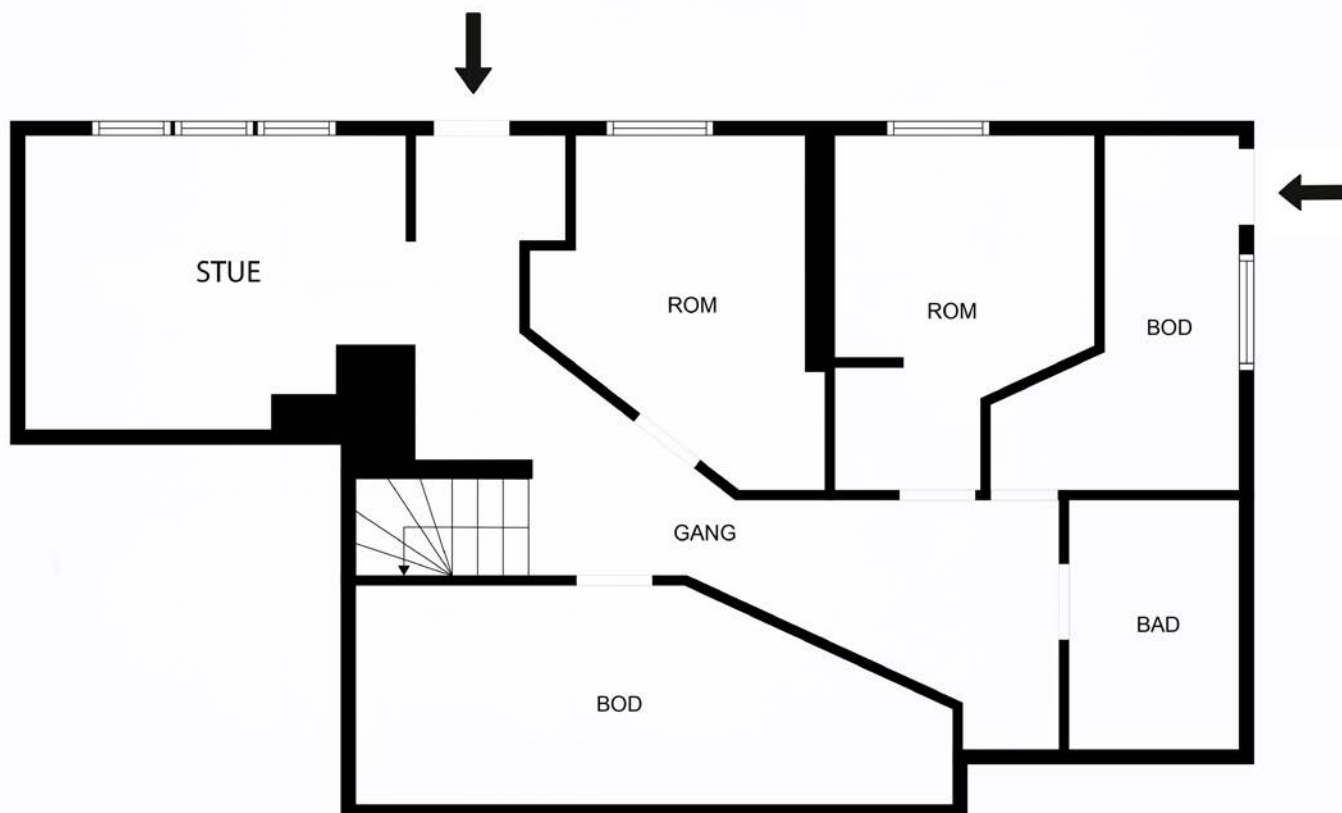






ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fossåsen 14, 5119 ULSET

 BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 805

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 12299-2990

Referansenummer: DS1731

Foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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

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

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

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som
byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som
takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og
byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for
både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

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

Boligen er oppført i 1966.

Referansenivå:

Boligen er oppført i henhold til de krav og byggeskikker som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er lagt til grunn at byggverket er prosjektert og utført etter datidens bygningslov, forskrifter og faglige standard. Eldre konstruksjoner vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til f.eks. isolasjon, tetthet, fuktsikring og ventilasjon.

Alder er i seg selv et symptom på svekkelse og potensiell funksjonssvikt, og det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av enkelte bygningsdeler med overskredet forventet levetid.

Egenskaper:

Fleire av boligens bygningsmessige og tekniske egenskaper avviker fra dagens standard, særlig med hensyn til energieffektivitet, tetthet og innneklima. Dette er vanlig for boliger fra denne perioden, og bør forventes av en ny eier. Tiltak kan være nødvendig for å tilpasse boligen til moderne komfort- og funksjonskrav, men dette er ikke nødvendigvis avvik sett i lys av referansenivået.

Konklusjon / vurdering:

Eneboligen fremstår med gode brukskvaliteter, romslig planløsning og en gjennomgående god standard sett i forhold til alder. Det er tydelige tegn på jevnlig vedlikehold, både innvendig og utvendig. Innredning og overflater viser normal bruksslitasje, uten større konstruktive feil i synlige deler. Samtidig har enkelte bygningsdeler oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, og fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. For nærmere beskrivelse og vurdering av teknisk tilstand henvises det til de enkelte bygningsdeler i rapportens hoveddel.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

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

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

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

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

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Taket er tekket med betongstein
Renner og nedløp i svart plast
Saltak av sperr og sponplater som undertak.
Loftet er isolert mot underliggende beboelsesrom

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.
Skiftet kledning sørvegen og bygget på takkiste, utført av T. Danielsen bygg AS flg eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, flis og belegg.
Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, flis og panel.
Himlinger består av malt platekledning

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 5,6 m²

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

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2005 iflg eier

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

U.etasjen:

Det er etablert et enkelt kjøkkenopplegg tilknyttet hybelen.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av benkeplate med nedfelt utslagsvask, overskap og underskap, samt plass/opplegg for komfyr og kjøleskap. Løsningen fremstår som en typisk hybelinnredning uten integrerte hvitevarer eller mekanisk ventilasjon. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader i området ved befaring.

1.etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i U.etasjen.

Stoppekran på bad i U.etasjen

Synlig avløp i plast

Lufting over tak

Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:

U.etasjen:

Avtrekk fra baderomsvifte på badet

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Mekanisk avtrekk fra bad

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 200L fra 1995 er montert i bod

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

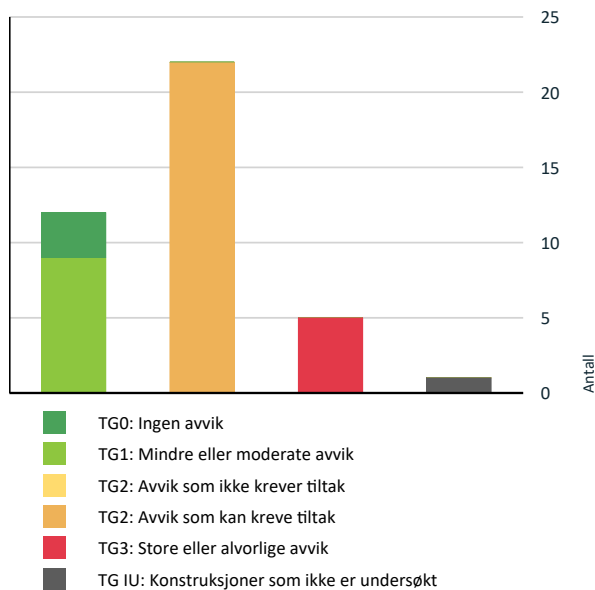
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

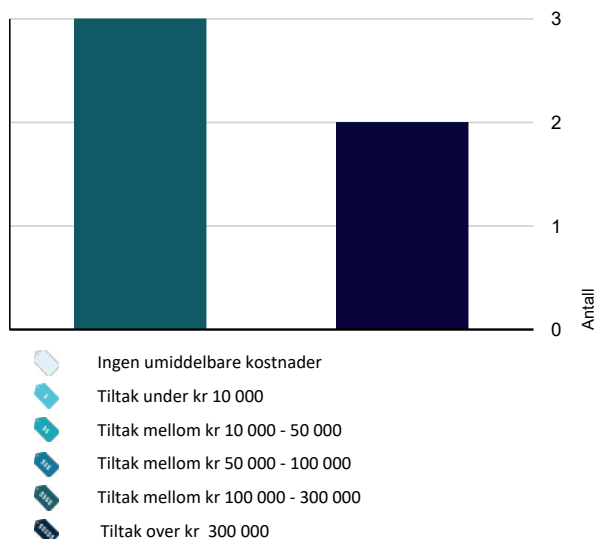
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tekkingens tilstand vurderes som svekket grunnet alder, slitasje og begroing. Mose og alger kan holde på fukt og akselerere nedbrytning av steinens overflate. Det er ukjent om undertaket har skader eller svekkelser, da dette ikke lot seg inspisere. Taktekking av denne typen har begrenset levetid og det må påregnes tiltak innen overskuelig fremtid.

TG2 er satt på bakgrunn av synlig slitasje, begroing og begrenset mulighet for full kontroll av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Fjerning av mose og alger, samt rengjøring av takstein.
- Videre overvåkning av tilstand og vurdering av full utskifting dersom lekkasjer eller skader oppdages.
- Kontroll av undertak og lekter anbefales dersom det gjennomføres ytterligere tiltak på takflaten.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Er bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Skiftet kledning sørveggen og bygget på takkiste i 2024, utført av T. Danielsen bygg AS flg eier.

Øvrig kledning er skiftet i 1998 og 1990

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert avstand mellom kledning og terreng eller terrasse øker risiko for fuktoptak, sopp og råteskader. Manglend/reduert lufting bak kledning medfører redusert uttørring og fare for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Det er stedvis værslitt overflate, begynnende sprekkdannelser og noe oppflising. Slitasje og mangel på beskyttende overflatebehandling tilsier at kledningen nærmer seg tidspunkt for vedlikehold eller utskifting.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset lufting, lav avstand til terreng/terrasse og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Etablere eller forbedre lufting bak kledning dersom mulig ved fremtidig utskifting.
- Vurdere lokal heving av terreng eller justering av terrassekonstruksjon for å øke klaring til kledning.
- Overflatebehandle kledningen og erstatte skadde eller slitte bord.
- Videre kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.



TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Garasjen er oppført inntil boligens ene gavlvegg og er bygd direkte mot ytterveggen. Det ble registrert tydelige skader på husets yttervegg i sonen hvor garasjen er tilkoblet. Skadene omfatter blant annet misfarging, råteaktige forhold og mulige konstruksjonsskader som følge av fuktpåvirkning og manglende lufting mellom konstruksjonene. Det er ikke tilrettelagt for tilstrekkelig avstand eller ventilasjon mellom byggene. Undersøkelsen ble begrenset av konstruksjonenes utforming og tilkomst.

Etter takstmannens befaring er følgende utbedret i regi av eier. Slettmo påført forsterkning av vegg/sperr på garasje. Slettmo har utbedret defekt sløys mellom hus yttervegg og garasje. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i yttervegg for kontroll av skadet området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger synlige følgeskader etter eldre lekkasje som vurderes å ha oppstått som følge av langvarig fuktbelastning og konstruktiv svakhet i overgangen mellom garasjen og husets yttervegg. Følgeskader i både boligens yttervegg og garasje må påregnes, og skadenes fulle omfang krever nærmere undersøkelser.

TG3 er satt på bakgrunn av: Tydelige fysiske skader og mistanke om underliggende følgeskader i skjulte konstruksjoner. Høy risiko for videre forringelse uten tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Nærmere undersøkelse og åpning av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang.
 - Rehabilitering eller utskifting av skadet yttervegg.
 - Forbedring av konstruksjonsmessig tilkobling mellom garasje og bolig, inkludert lufting og fuktsikring.
 - Kontroll og nødvendige tiltak på garasjens konstruksjoner, som antas å være berørt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperr og sponplater som undertak.

Loftet er isolert mot underliggende beboelsesrom. Det er ikke etablert luftespalte i møne/kiste, og lufting er i hovedsak begrenset til én ventil i gavlvegg. Det ble observert fuktmerker i undertakets sponplater, spesielt rundt gjennomføringer som pipe og ventilasjonsrør. Konstruksjonen gir ikke indikasjoner på aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men fuktskader på undertakets plater er synlige og dokumenterbare.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende lufting i takkonstruksjonen gir redusert uttørking og øker risikoen for kondensering og fuktoppbygging. Sponplater er ekstra utsatt for oppsvelling og forringelse ved langvarig fuktpåvirkning. Fuktmerkene tyder på tidligere eller vedvarende fuktproblematikk, særlig ved gjennomføringer, hvor tetting og overgang ofte er sårbare. Konstruksjonen vurderes å være utilstrekkelig ventilert etter dagens krav og anbefalinger.

TG3 er satt på bakgrunn av: Fukt og manglende ventilasjon i takkonstruksjon kan gi alvorlige følgeskader. Skadene er ikke bare overfladiske (det er ikke bare misfarging, men reelle skader på sponplater).

Konstruksjonen har vesentlige mangler (ingen kiste-/mønelufting er et klart avvik fra byggtetnisk forskrift, også for eldre boliger).

Det er påvist fuktskader i undertakets sponplater og skader rundt gjennomføringer, i en takkonstruksjon uten tilfredsstillende lufting. Det vurderes som stor sannsynlighet for følgeskader og videre forringelse uten tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Etablere bedre lufting i takkonstruksjonen, fortrinnsvis med luftespalter i raft og møne.
- Vurdere lokal utbedring eller utskifting av skadde sponplater i undertaket.
- Kontrollere og eventuelt forbedre tetting rundt gjennomføringer for å hindre fremtidige lekkasjer.
- Overvåke området over tid for å vurdere utvikling og behov for ytterligere inngrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2005.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1999

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

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

U.etasje:

Hvit profilert ytterdør med frostat isolerglass fra 2005
Hvit profilert ytterdør

1.etasje:

Profilert ytterdør med frostat glass
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har varierende alder og tilstand. Fuktskader og sprekke-dannelser i karm og dørblad gir økt risiko for vanninntrengning og redusert isolasjonsevne. Skadene vurderes å være moderate, men vedlikeholdstiltak og eventuelle utskiftninger bør påregnes på sikt.

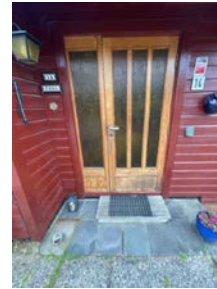
TG2 er satt på bakgrunn av: Fysiske skader og slitasje på utvendige overflater. Ikke akutt svikt, men redusert levetid og funksjon på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
 - Utbedring av fuktskader og sprekker i dørblad og karmen.
 - Overflatebehandling og vedlikehold for å hindre videre forringelse.
 - Vurdering av utskifting dersom funksjon eller tetthet reduseres ytterligere over tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 20 m²
Rekkverkshøyde 0,85m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkets høyde avviker fra dagens krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17), som angir minimum 1,0 meter for rekkverk over 0,5 meter fallhøyde. Slitasje på terrassegulv og rekkverk er typisk for alder og eksponering.

TG2 er satt på bakgrunn av: Avvik i rekkverkshøyde og tydelig overflateslitasje, men ikke funksjonssvikt eller akutte sikkerhetsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vurdering av rekkverksforhøyning ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering for å oppfylle forskriftskrav.
- Overflatebehandling og vedlikehold av terrasse og rekkverk for å forlenge levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca 22 m² med ulike nivåer som er oppført i trevirket

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Ved adkomst boligen er det etablert en terrasse på ca 27 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, flis og belegg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, flis og panel.

Himlinger består av malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkene i himlingene vurderes som ikke-konstruktive, men som tegn på bevegelse, krymp. Øvrig slitasje er typisk for alder og bruk, og reduserer overflatenes visuelle og tekniske standard. Sprekk i kjøkkenvegg (innervegg i tre) dører mellom kjøkken og boder går tregt /kan ikke lukkes helt.

TG2 er satt på bakgrunn av: Lokale skader og synlig slitasje som gir behov for overflateoppussing, men ingen alvorlig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Sparkling og overflatebehandling av himlinger og vegger ved behov.
- Videre overvåking av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg til konstruktive skader.
- Generell oppgradering av overflater ved estetisk eller bruksmessig behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er utvendig beslått.

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 21,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

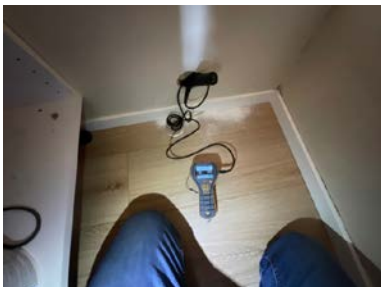
Målt fuktverdi på 21,2 % indikerer fuktbelastning i risikoområde for utvikling av råte og biologisk nedbrytning. Dette, kombinert med konstruksjonens beliggenhet under terreng og bruk av påført vegg, tilsier høy risiko for skjulte skader. Konstruksjoner under bakkenivå har dokumentert høy skadefrekvens og kortere levetid, spesielt når lufting og drenering er utilstrekkelig eller ukjent. Tilgjengelig kontrollomfang er begrenset.

TG3 er satt på bakgrunn av: Påvist unormalt høyt fuktinnhold i treverk, i konstruksjon med høy skadefrekvens. Risiko for skadeutvikling og følgeskader vurderes som høy. Begrenset kontrollomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjonen for å avklare omfang.
- Vurdering av drenering, fuktsikring og eventuelt utbedring av veggfjøsning mot grunn.
- Overvåking av fuktforholdene over tid dersom tiltak ikke gjennomføres umiddelbart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen, med tilkomst via inspeksjonsluke i vegg. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i grunnmur, men ingen etablerte mekaniske tiltak for fuktkontroll. Deler av grunnen i krypkjelleren består av synlig fjell uten fuktsperre (plastduk). Det ble registrert eldre infrastruktur knyttet til tidligere bruk av oljefyr (rørføring og komponenter).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellere uten fuktsperre mot grunn er risikokonstruksjoner, spesielt der det er synlig fjell som kan transportere fukt til konstruksjonene over. Manglende plastdekke kan føre til forhøyet luftfuktighet og kondens. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig i perioder med høy fuktighet eller dårlig luftgjennomstrømning. Eldre oljefyringsinfrastruktur representerer ikke nødvendigvis et akutt problem, men bør kartlegges og eventuelt fjernes dersom den ikke lenger er i bruk. Krypkjelleren ble ikke fullstendig inspisert grunnet begrenset tilkomst.

TG2 er satt på bakgrunn av: Manglende fuktsperre og naturlig ventilasjon i en risikokonstruksjon. Ikke påvist aktiv skade, men forholdene tilsier risiko for fuktproblematikk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Etablere plastduk/fuktsperre på grunnen for å redusere fuktbelastning.
 - Kontrollere fuktverdier og vurdere forbedring av ventilasjon ved behov.
 - Fjerne eller sikre ubrukt oljefyringsinfrastruktur i henhold til gjeldende regler.
 - Videre kontroll anbefales ved mistanke om muggsopp, lukt eller konstruktiv skade.



TG 1 Innvendige trapper

Lukket heltrepp med håndrekke på 2 sider

TG 2 Innvendige dører - 2

Brune glatte dører innvendig i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle, men har kosmetisk slitasje. Slike dører har begrenset levetid og er vanligvis enkle og rimelige å erstatte. Slitasjen er forventet for alder og bruk, og ikke uvanlig for denne dørtypen. Det er ikke tegn til skader som svekker konstruksjonen eller bruken.

TG2 er satt på bakgrunn av: Alders- og bruksrelatert slitasje, men fortsatt funksjonelle. Estetisk og vedlikeholdsmessig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utskifting ved behov for visuell oppgradering eller dersom skadegrad øker.
 - Eventuelt vedlikehold med pussing og lakkering/maling dersom gjenbruk ønskes.
 - Kontroll for evt. justering ved skeivhet eller slark i hengsler over tid.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i boligen

! TG IU Andre innvendige forhold

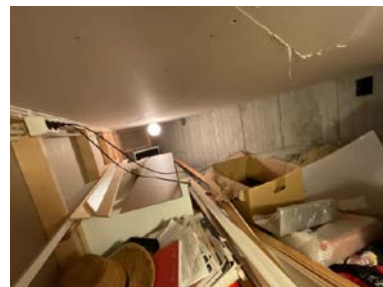
Under deler av boligen finnes en blindkjeller med begrenset tilkomst. Grunnen består av synlig fjell som er delvis dekket med plastduk. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i grunnmur. Det ble registrert høy luftfuktighet og tydelig kjellerlukt ved lukeåpning. Rommet var overfylt med lagrede eiendeler og materialer, og det lot seg ikke gjennomføre visuell inspeksjon av konstruksjoner eller grunnen i sin helhet.

Vurdering:

Rommet lot seg ikke inspiseres grunnet at det var overfylt med eiendeler og materialer. Det ble kun gjort begrensede observasjoner fra dør. Det foreligger indikasjoner på høy luftfuktighet og kjellerlukt, men uten full tilgang og visuell kontroll av konstruksjoner, grunnforhold og eventuelle skader kan det ikke fastsettes en tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak:

- Rydding og tømning av blindkjeller for å muliggjøre full teknisk kontroll.
- Videre undersøkelse av ventilasjon, plastdekke og eventuelle fukttegn.
- Måling av luftfuktighet og visuell vurdering av grunn, gulv og veggforbindelser.
- Vurdere tiltak som avfukting eller fuktsikring av grunnen dersom fuktproblematikk bekreftes.



VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 5,6 m²

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

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2005 iflg eier
-Dokumentasjon foreligger ikke

Årstall: 2005

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostattyrtte varmekabler.

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

-Øvrigt gulv har noe fall mot sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.

Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuksikkerhet og langtidsholdbarhet.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

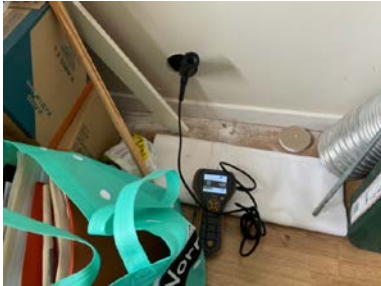
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Betongvegg i hull.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 11,4%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

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

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Badet er gitt tilstandsgrad TG3 i sin helhet. Vurderingen er basert på dokumentert alder, tydelig slitasje, registrert motfall på gulv og påviste utettheter i gulvkonstruksjonen. Disse forholdene reduserer funksjon og tetthet, og øker risiko for vannskader både i det aktuelle rommet og tilstøtende konstruksjoner. Konstruksjonens oppbygning og utførelse er ikke i henhold til dagens krav, og det må påregnes full rehabilitering for å sikre forskriftsmessig standard og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Full rehabilitering av badet inkludert ny membranløsning og riktig fall mot sluk.
 - Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for fuktskader før oppbygging.
 - Prosjektering og utførelse i henhold til gjeldende våtromsnorm (f.eks. Byggebransjens våtromsnorm – BVN).

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk med pigg i tilgjengelig underliggende konstruksjon til våtrommet, nærmere bestemt i området rundt sluket, som er synlig fra underetasjen. Det ble observert eldre fuktmerker i konstruksjonen under sluk, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier med protimeter ved

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet. Det ble ikke foretatt åpning av gulv eller himling.

I eiers egenerklæringsskjema er det opplyst at det tidligere har vært lekkasje fra badet ned til underetasjen, som følge av feil fall på badegulvet. Vannet samlet seg langs vegg, og det skal ha oppstått lekkasje mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker og eiers beskrivelse av tidligere vannlekkasje tilsier at konstruksjonen har vært utsatt for vesentlig fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt aktiv fukt ved befaring, indikerer funnene og historikken at det kan foreligge skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det ble gjennomført fagmessig utbedring i etterkant av lekkasjen. Badet er for øvrig vurdert til TG3 i sin helhet grunnet alder, utettheter og motfall.

TG2 er satt på bakgrunn av: Tidligere vannlekkasje og observerte fuktmerker gir risiko for skjulte skader, selv om dagens målinger ikke viser aktiv fukt. Må sees i sammenheng med TG3 på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Undersøke tilstøtende konstruksjoner nærmere ved rehabilitering av badet.
- Åpne konstruksjonen for kontroll dersom det skal utføres videre arbeid i etasjen under.
- Vurdere tiltak dersom nye fuktutslag, lukt eller symptomer på skader oppstår over tid.



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er etablert et enkelt kjøkkenopplegg tilknyttet hybelen. Innredningen består av benkeplate med nedfelt utslagsvask, overskap og underskap, samt plass/opplegg for komfyr og kjøleskap. Løsningen fremstår som en typisk hybelinnredning uten integrerte hvitevarer eller mekanisk ventilasjon. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader i området ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har enkel utførelse og tilfredsstillende grunnleggende behov for matlaging, men er ikke å regne som et fullverdig kjøkken etter dagens krav. Løsningen fremstår som funksjonell, men har begrenset kvalitet og levetid sammenlignet med ordinære kjøkkenløsninger. Det er ikke kjent alder på innredningen, men overflatene fremstår i brukbar stand uten synlige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av: Enkel kjøkkenløsning med begrenset funksjonalitet og varighet, men ingen observerte skader eller feil ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vurder utskifting eller oppgradering ved behov for bedre funksjonalitet eller ved slitasje.
- Kontroll av eventuelle tilkoblinger (vann, avløp og elektrisk) ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra vifte (Ikke montert komfyr)

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i U.etasjen.
Stoppekran på bad i U.etasjen

Eier opplyser i sin egenerklæring "Lekkasje fra rør-i-rør system i underetasjen . Førte til fuktmerker på vegg og gulv i gangen. Forsikringssak mars 2024"

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

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



TG 2 Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

U.etasjen:

Avtrekk fra baderomsvifte på badet
Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator
Mekanisk avtrekk fra bad
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 200L fra 1995 er montert i bod

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- 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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Jordfeilautomatsikringer

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.
-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Kursfortegnelse: NEI

Samsvarserklæring: NEI

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

Tilstandsrapport

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført EL arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. EL anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

BKK skiftet til ny måler. Reparasjon av el anlegg kjøkken etter lyn (Høva elektro)

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller forbedringer. Dreneringssystemet eller drengsmassene er ikke kontrollert ved befaring grunnet naturlige begrensninger i tilkomst og innsyn. Det ble ikke observert synlige avvik på terreng eller grunnmur utvendig ved visuell inspeksjon, men vurderingen må ses i sammenheng med fuktforhold registrert i rom under terreng.

I henhold til NBI Byggedetalblad 700.320 har drenering en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av utførelse, massetype og ytre påvirkning. Boligen er betydelig eldre enn dette, og det er dermed høy sannsynlighet for svekket funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder alene er et viktig symptom på mulig svikt i drenering. Når dette kombineres med dokumentert forhøyede fuktverdier i innvendig vegg mot grunn (rom under terreng), forsterkes indikasjonen på redusert eller manglende drenerende effekt. Selv om dreneringen ikke er fysisk innsipert, gir den samlede tilstandsanalysen grunn til å anta at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende etter dagens krav.

TG3 er satt på bakgrunn av: Drenering fra byggeår med overskredet forventet levetid, sammenholdt med tegn på fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Ikke kontrollert, men vurdert på symptomnivå og risikoforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Nærmere undersøkelser for å kartlegge dreneringens tilstand og funksjon.
- Utsifting eller oppgradering av dreneringssystem anbefales, spesielt ved gjennomføring av grunnarbeider eller rehabilitering av kjeller.
- Sammenstille tiltak med utbedring av fuktproblemer i rom under terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av betong- og murkonstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og eksponerte flater, hovedsakelig fra innside i underetasje.

Fundament og deler av muren under bakkenivå er ikke tilgjengelig for kontroll, noe som er normalt for denne typen konstruksjon. Det ble ikke observert setningsskader eller alvorlige sprekker ved befaring. Enkelte mindre riss og avskalling i overflaten ble notert, men uten tegn til akutt konstruksjonssvikt. Konstruksjonene må imidlertid sees i sammenheng med tidligere påviste fuktmerker og forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmurer og konstruksjoner under terreng har generelt høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, spesielt ved mangelfull drenering eller fravær av fuksikring. Selv om det ikke ble registrert alvorlige skader i synlige deler, er vurderingsgrunnlaget begrenset. Alders- og fuktindikasjonene tilsier at det kan foreligge skjulte skader eller redusert bestandighet over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av: Begrenset kontrollomfang og høy risiko for fuktrelaterte skader i skjulte deler av konstruksjonen. Ingen alvorlige avvik i synlige flater, men observerte forhold i underetasje må tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Videre overvåking for utvikling av sprekker, fukt eller lukt.
- Undersøkelser av konstruksjonene ved rehabilitering eller tiltak i tilstøtende rom.
- Vurdering av tettesjikt og drenering som del av en helhetlig tiltakspakke ved fuktproblemer.

Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ikke kjent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS M.V.):

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tilleggsbygg, herunder garasje og eventuelle andre frittstående konstruksjoner som uthus og boder, ikke er omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Bygningene er ikke vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-3 eller NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Slike bygg er ikke inkludert i rekvirert oppdrag, og det er dermed ikke gjennomført noen teknisk analyse, verken av bygningsmessig tilstand, konstruksjon, overflater eller tekniske installasjoner.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

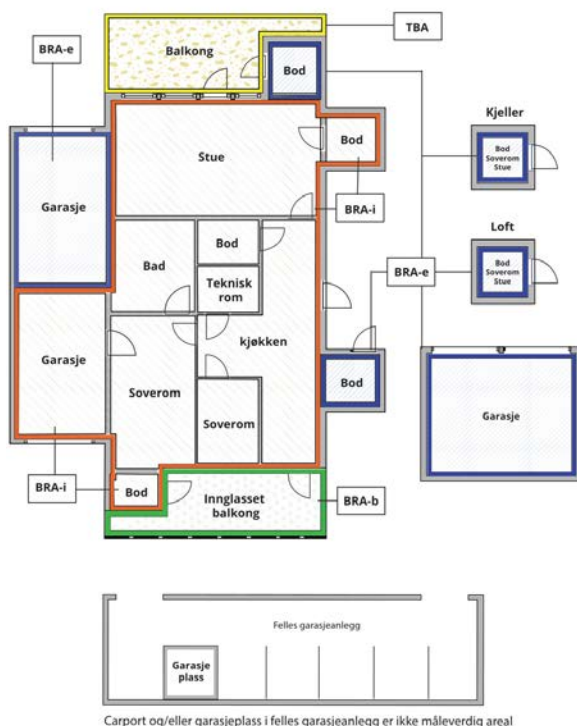
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	69			69	
Etasje	101			101	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Etasje	Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Garderobe		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,35m

Bad/vaskerom 5,6 m²

Bod 7,3 m²

Soverom 10,2 m²

Kjøkken 13,5 m²

Soverom 9,2 m²

Stue 21,3 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,16m - 3,17m

Stue 36 m²

Entre 7,9 m²

Bod 6,4 m²

Kjøkken 8 m²

Bod 3,3 m²

Bod 3,2 m²

Bod 1,5 m²

Gang 3,1 m²

Soverom 8,5 m²

Bad 4,6 m²

Soverom 11,7 m²

Bod 3,7 m²

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

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	

SUM		30
SUM BRA	30	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på befaringdagen med håndholdt laser. Garasjen var overfylt med eiendeler og avvik i arealer kan derfor forekomme.

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	145	25
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	John Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	805		0	614 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fossåsen 14, 5119 ULSET

Hjemmelshaver

Astrid Jensen Foss / John Foss

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Foss	Astrid Jensen Foss
Gateadresse	
Fossåsen 14	
Poststed	Postnr
ULSET	5119
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	5049009

Document reference: 1501250151

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pga feil fall på badegulv samlet vann seg langs veggen og det ble lekkasje mellom vegg og gulv og ned til underetasje.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet badekar, erstattet med dusjkabinett, oppgradert sluk med silikon, og tettet skjøt mellom vegg og gulv med silikon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra rør-i-rør system i underetasjen . Førte til fuktmerker på vegg og gulv i gangen. Skiftet nytt rør i rør system og skiftet gulv i gang og stue. Forsikringssak mars 2024. I august 2025 ble det oppdaget et mindre fuktmerke på gulvlist på et av soverommene. Ingen tiltak utført pr dags dato.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrenging langs skorstein. Utbedret og skiftet til pipehatt. Skiftet «mønestokk». Det er nylig oppdaget juli 2025 vanninntrengning ved i garasje ved husvegg garasjetak. Utbedret med forsterkning av vegg/sperr i garasjen. Taktekker Slettmo AS byttet defekt Sløys/Watersløys mellom hus yttervegg og garasje.

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

Beskrivelse

Sprekk i kjøkkenvegg (innervegg i tre) dører mellom kjøkken og boder går tregt /kan ikke lukkes helt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i matbod. Tettet hull i gulvet fra tidligere oljerør fra oljetank i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

BKK skiftet til ny måler. Reparasjon av el anlegg kjøkken etter lyn (Høva elektro)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen ladeboks

Document reference: 1501250151

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet kledning sørveggen og bygget på takkiste. Ny pipehatt og mønestokk. Selvbygget terrasse og hagestue

Arbeid utført av

T. Danielsen bygg A/S
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Underetasje utbygget med full takhøyde. 2 soverom, kjellerstue, bad, gang med kjøkkenkrok. Egen inngang. Bod med inngang mot nord. Ca 66m2 totalt. Frem til nå brukt som del av hovedbolig med innvendig trapp mellom etasjene. Enheten er utstyrt med minusmåler. Kan deles av til utleiedel.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Utbygget underetasje ca 66 m2. Se forrige punkt om utleiedel.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Godkjent søknad om byggetillatelse fra 2004. Ikke ferdigstilt
- 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
Beskrivelse

Det har vært en måling i 2013 men har ikke svar på denne. Får ikke kontakt med selskapet.
- 21.1 Radonmåling
Ar

2013

Verdi

Har ikke svar-rapport
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Mangler ferdigattest på utbygget underetasje.
- 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

Privat avtale med nabo i nr 16 om at han får bygge terrasse inntil tomtegrense.

Document reference: 1501250151

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

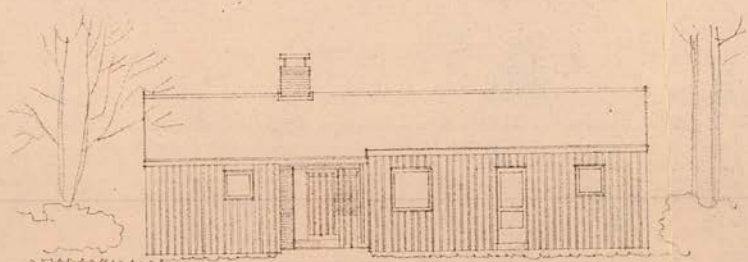
Document reference: 1501250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Foss	4ee874b9e50fb0c54fd9c 23304a2a9b5fdb8827e	17.08.2025 21:15:26 UTC	Signer authenticated by One time code

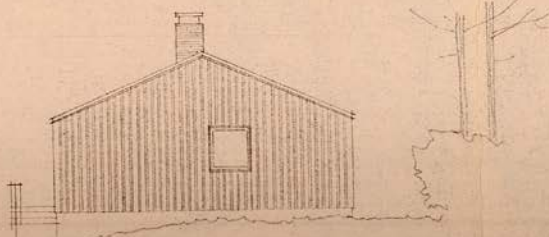
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Jensen Foss	7f14b7b0fcb3339ec0bdf be51bba270bc22b6880	17.08.2025 21:18:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250151

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



MOT NORD-ØST.



MOT SYD-ØST.

GODKJEND
15. NOV. 1964
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SJAFFELGJESKRIV

ÅSANE BYGNINGSRÅD
63 3. 22 - 19

GUDOLF MYHRE - JAN KNUTSEN
MAJ OG JAN OLAV REITHER,
ARKITEKTER, MNAL
SKANSEMYRVEIEN 5, TLF. 31305

EYDHERRENS
TERTNESÅSEN BOESETTLAG.

FASADER.

KYSTYPE	DATO	MÅL	TEGN. NR.
M. 1 b	14.11.62	1:100	4.



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

John Foss
Fossåsen 14
5119 ULSET

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200412041/5
KAHY

Emnekode

BYG - 5210

Dato

20.09.2004

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan og bygningsloven §§ 93 og 95 b

Eiendom Gnr 186 Bnr 805
Tiltakets adresse Fossåsen 14
Tiltakets art Tilbygg bolig
Tiltakshaver ~~Bjørn~~ Foss
 JOHN

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Søknaden:

Saken gjelder søknad om innredning av kjeller til boligformål tilhørende eksisterende bolig. Tiltaket medfører innsetting av vinduer på fasadevegger i kjeller mot sør, nord og vest inkl dør, og innredning av våtrom samt senking av eksisterende bunnledning.

Planstatus:

Eiendommen er regulert til boligformål ved plan R. 5.053.00.00, Åsane, Tertnes stadfestet 09.04.1965.

Dispensasjoner:

Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gies dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Vannforsyning og avløp:

Søknaden innebærer ingen endringer med hensyn til vannforsyning og avløp.

Saksnummer 200412041

Side 1 av 3

Øvrige opplysninger:

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Sikkerhet i bruk:

Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen

VEDTAK:**Søknaden:**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse til innredning av kjeller til boligformål tilhørende eksisterende bolig.

Tiltaket medfører innsetting av vinduer på fasadevegger i kjeller mot sør, nord og vest inkl dør, og innredning av våtrom samt senking av eksisterende bunnledning.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 01.09.04, situasjonskart stemplet Bergen kommune 01.09.04 og godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollerklæringer.

Tiltaket:

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Utforming/tilpasning:

Etter administrasjonens skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde		
John Foss (pers godkj, egen bolig)	SØK, PRO/KPR	tiltaksklasse	1
Blima AS	UTF/KUT	"	1
SSB Betongsaging	UTF/KUT	"	1
Jan L Danielsen AS	UTF/KUT	"	1

Saksnummer 200412041

Side 2 av 3

Ansvar:

Godkjennes som omsøkt.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:**Anmodning om ferdigattest :**

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

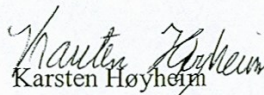
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200412041.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen



Jan B. Mjølhus
seksjonsleder



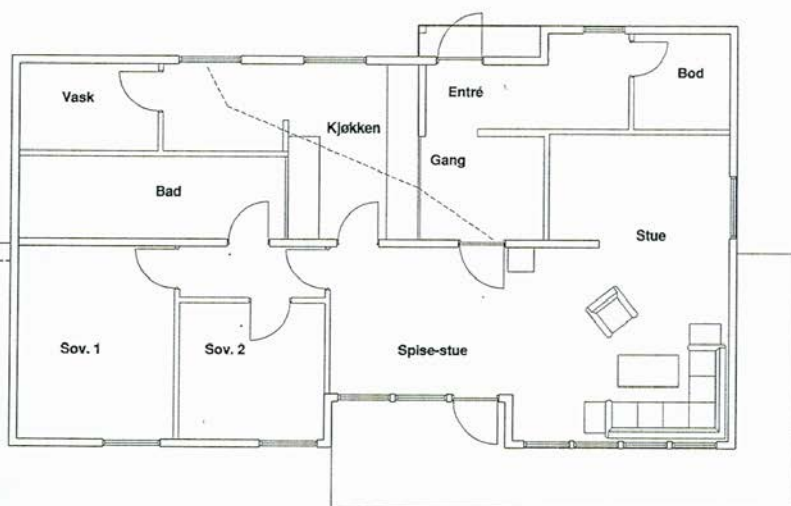
Karsten Høyheim
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Saksnummer 200412041

Side 3 av 3

E 2



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01. SEP 04 * 0 0 4 1 2 0 4 1
Kontr./Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny Innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

Plan 1. etg.
Eksisterende.

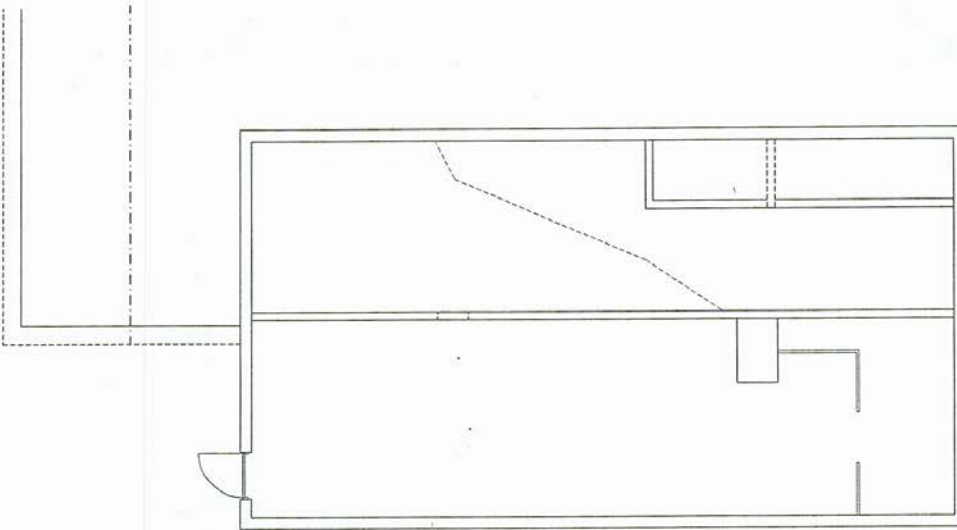
Dato: 31.08.04

Målestokk: 1:100

Tegn.nr. Rev.

02

E 3



01 SEP 04 * 0 4 1 2 0 4 1
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer
Ark.no
Dok.no

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

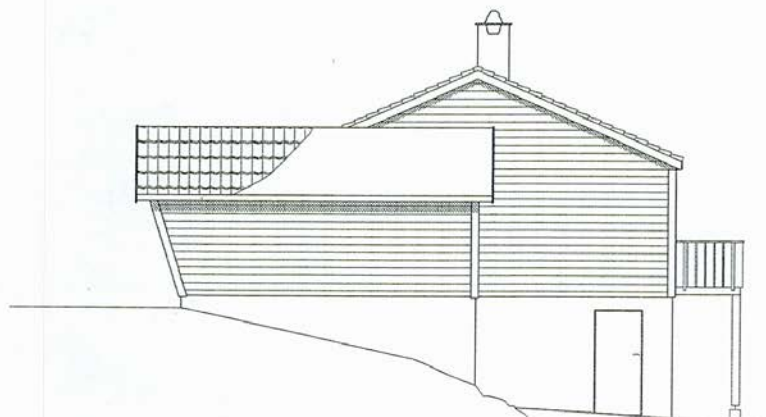
Plan kjeller-etg.
Eksisterende.

Dato: 31.08.04
Målestokk: 1:100

Tegn.nr. Rev.
03



FASADE MOT SØR - VEST



FASADE MOT NORD - VEST

Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

Ark.nr. 01.SEP.04.00412041

Dok.nr.

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

Fasader.
Eksisterende.

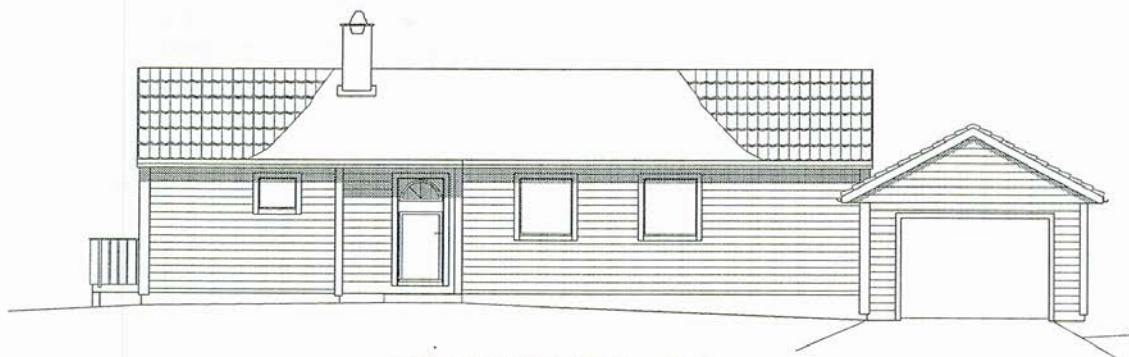
Dato: 31.08.04

Målestokk: 1:100

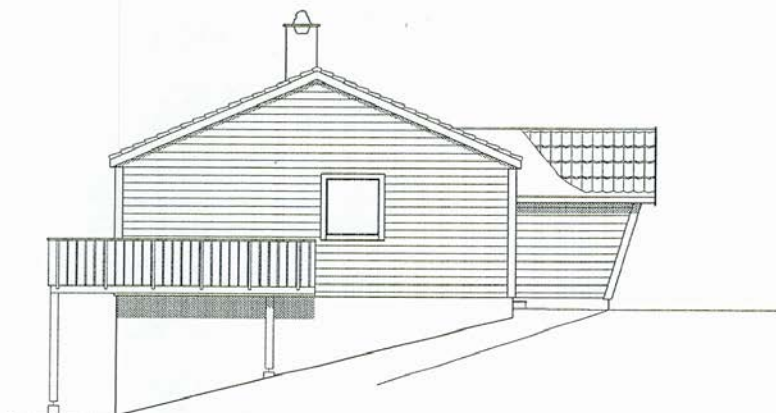
Tegn.nr. Rev.

04

E 5



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT SØR - ØST

Bergen kommune bygging
Ark.m. Dok.nr.
01.SEP 04 * 0 0 4 1 2 0 4 1
Kontor/Saksbeh.
Etal for byggesak og private planer

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

Fasader.
Eksisterende.

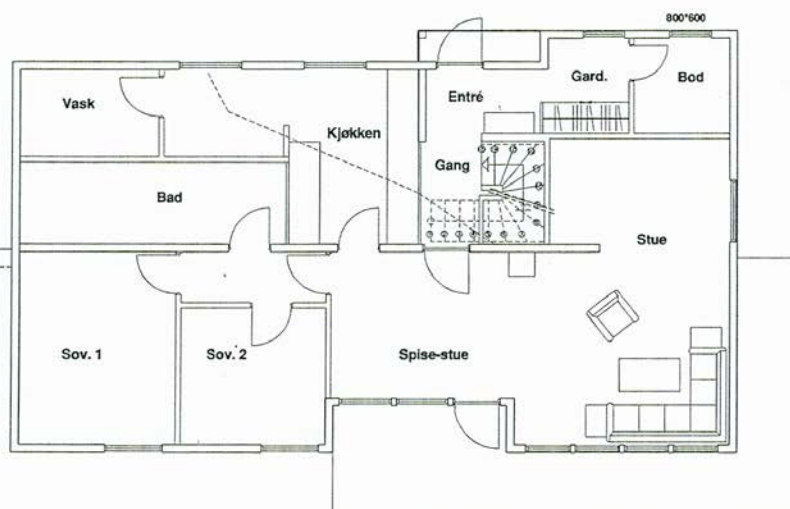
Dato: 31.08.04

Målestokk: 1:100

Tegn.nr. Rev.

05

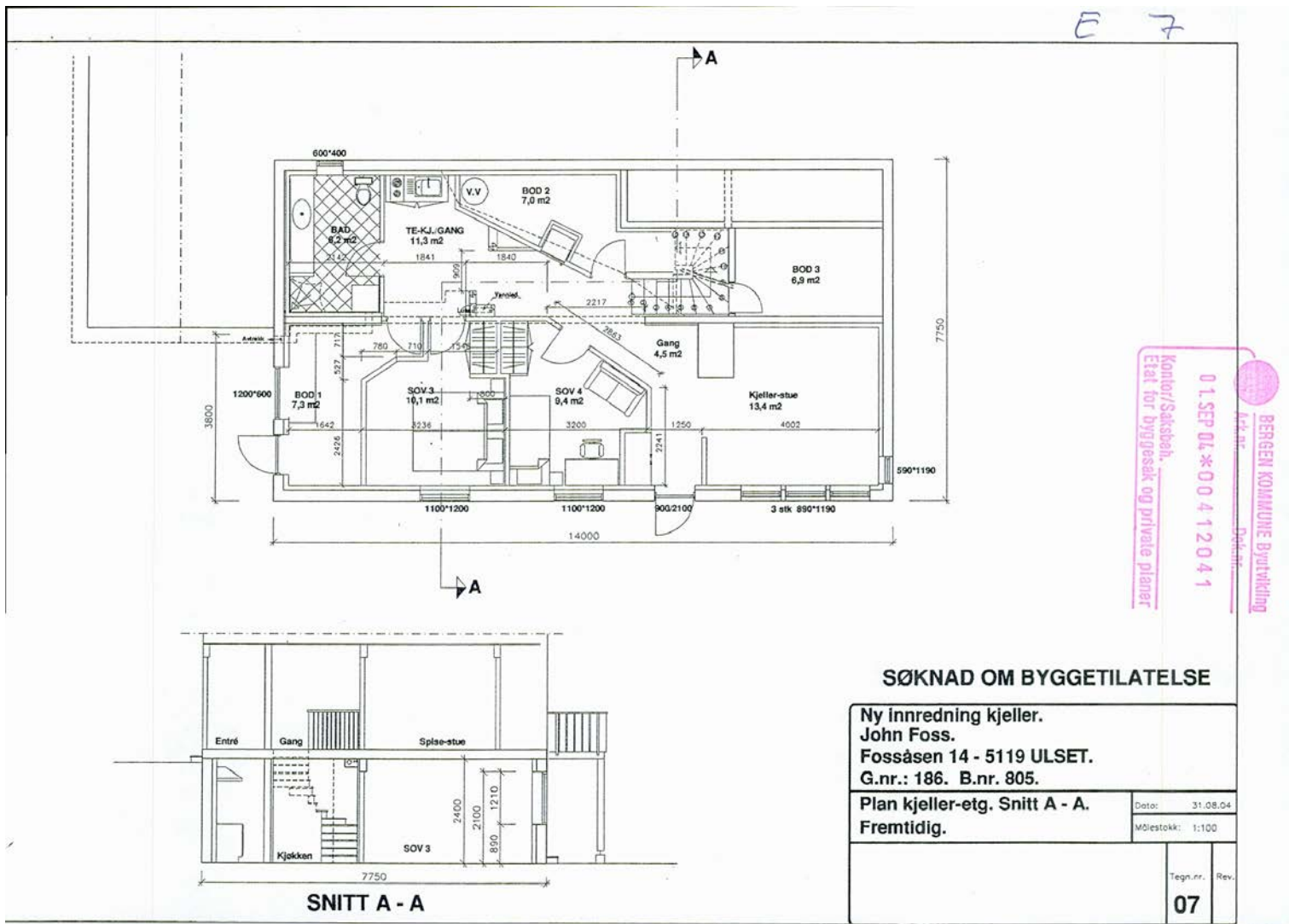
E 6



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv Dok.nr.
01.SEP 04 * 0 0 4 1 2 0 4 1
Kontor/Saksbeh.
Etal for byggesak og private planer

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

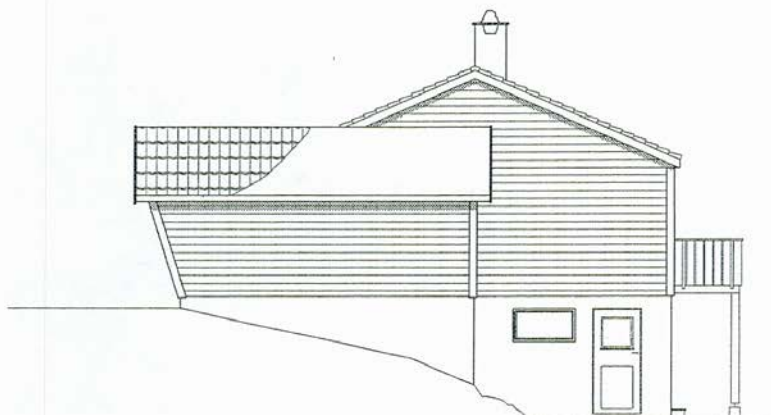
Ny innredning kjeller. John Foss. Fossåsen 14 - 5119 ULSET. G.nr.: 186. B.nr. 805.	
Plan 1.-etg. Fremtidig.	Dato: 31.08.04 Målestokk: 1:100
Tegn.nr. Rev. 06	



E 8



FASADE MOT SØR - VEST



FASADE MOT NORD - VEST

BERGEN KOMMUNE: Byutvikling
Ark.no: Dok.no:
01. SEP 04 12041
Konjor/Saksbeh.
Etet for byggesak og private planer

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

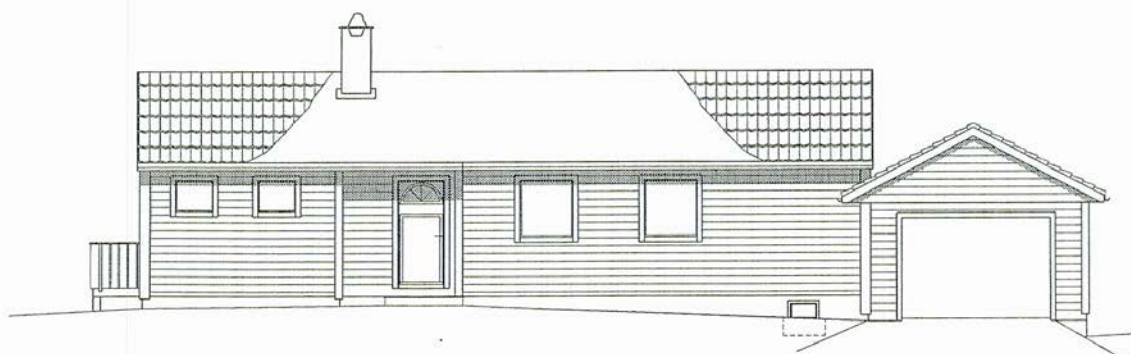
Fasader.
Fremtidig.

Dato: 31.08.04

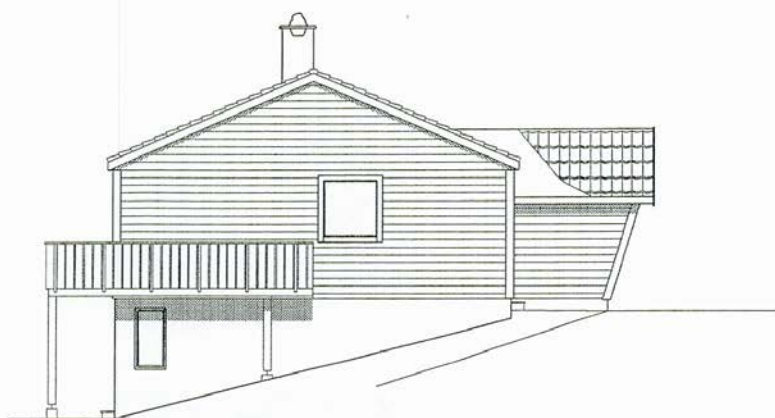
Målestokk: 1:100

Tegn.nr. Rev.

08



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT SØR - ØST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01. SEP 04 * 0 0 4 1 2 0 4 1
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Ny innredning kjeller.
John Foss.
Fossåsen 14 - 5119 ULSET.
G.nr.: 186. B.nr. 805.

Fasader.
Fremtidig.

Dato: 31.08.04

Målestokk: 1:100

Tegn.nr. Rev.

09



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BORREN JOHN MORKEN
FOSSÅSEN 14
5095 ULSET

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 26.06.96 Snr 963350 Bergen, 13.8.1996
MK /NES

Byggeplass:FOSSÅSEN 14	Eiendom: 0-0186-0805
Byggherre :BORREN JOHN MORKEN	Adr.: FOSSÅSEN 14
Anmelder :BORREN JOHN MORKEN	Adr.: FOSSÅSEN 14
Arbeidets art: NYBYGG/RIVING	Bygningens art: GARASJE

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens pgf. 86 a mottatt 26.06.96.

Det er ikke registrert protest fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider.

Etter det man kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og man har således ingen merknad til at arbeidene utføres.

Anmelder er imidlertid ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er byggherrens ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Nina E. Steimler
for Malvin Klementsens
overing.

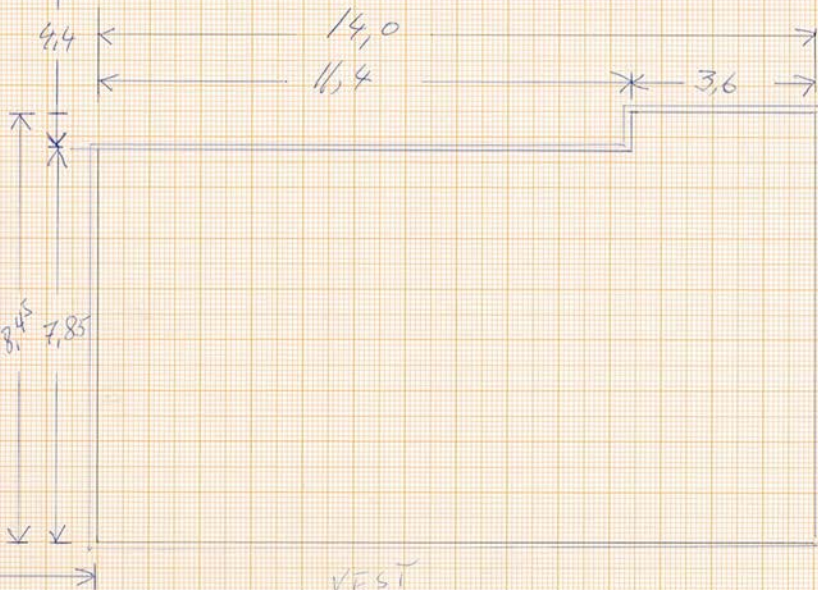
ØST

NÆVERENDE PLASSERING AV GARASJE
I FORHOLD TIL ENERBOLIG.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggeaksjond.
26 JUNI 1996
S.nr. 963350

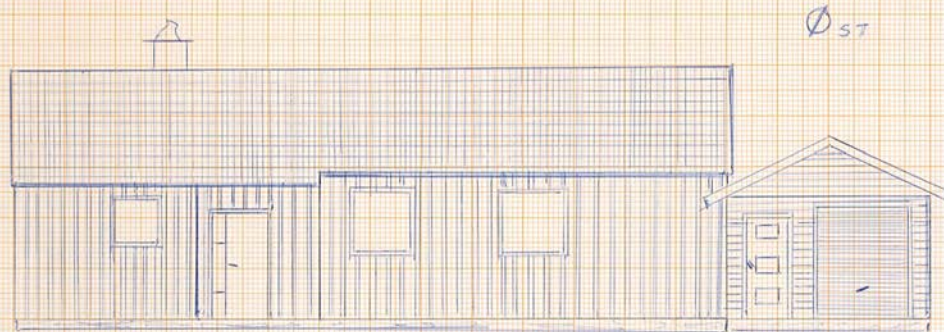
NORD

GRENSE MOT NABO



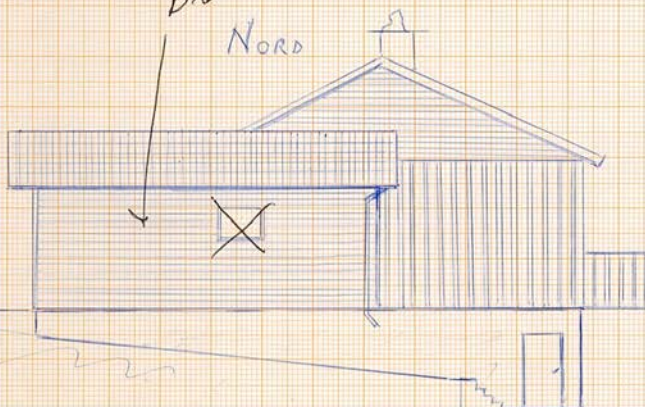
SYD

VEST



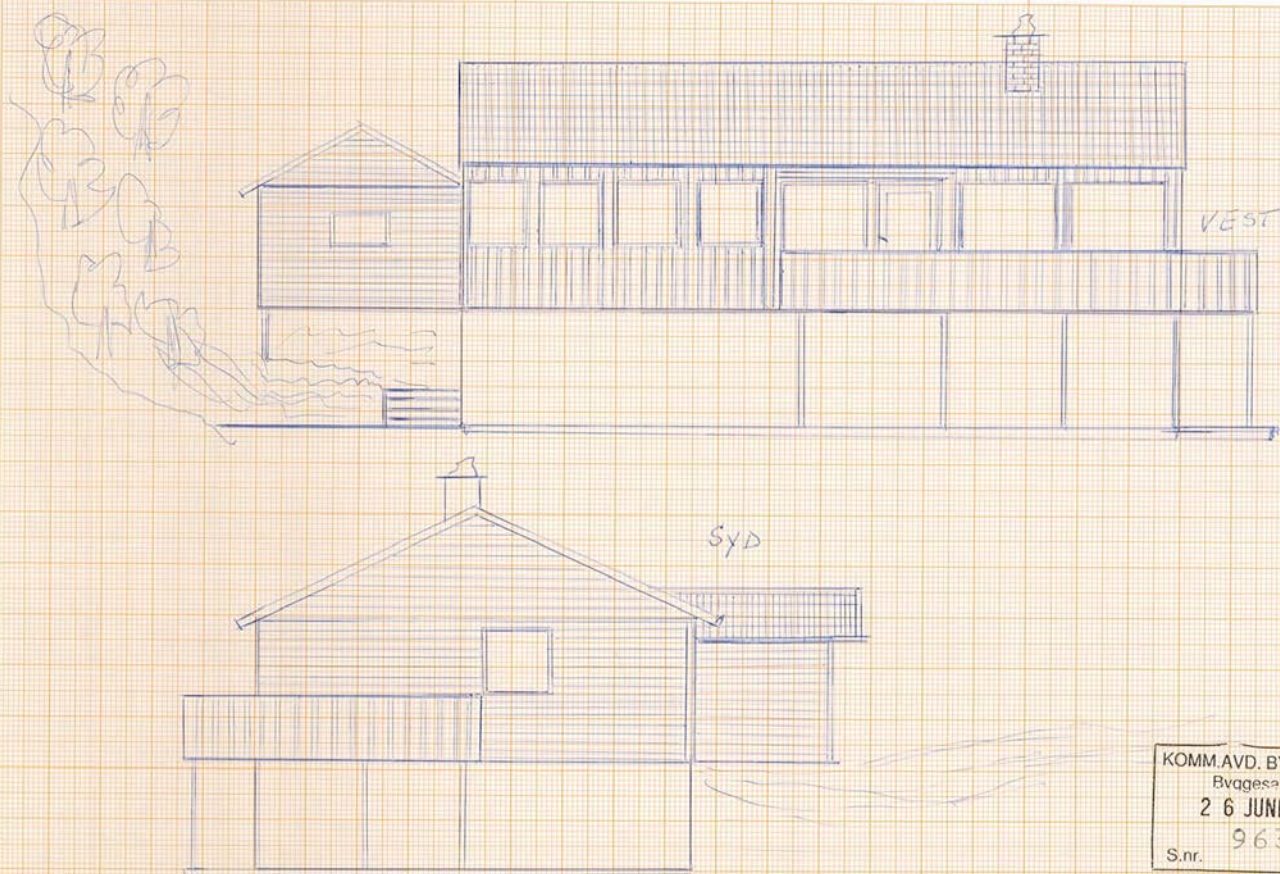
Brannklasse min. B-30.

NORD



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Rvageaksavd.
26 JUNI 1996
963350
S.nr.

Et produkt fra ESSELTE DYMO - Nr. 611020



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Bvagesøkeavd.
26 JUNI 1996
S.nr. 963350



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

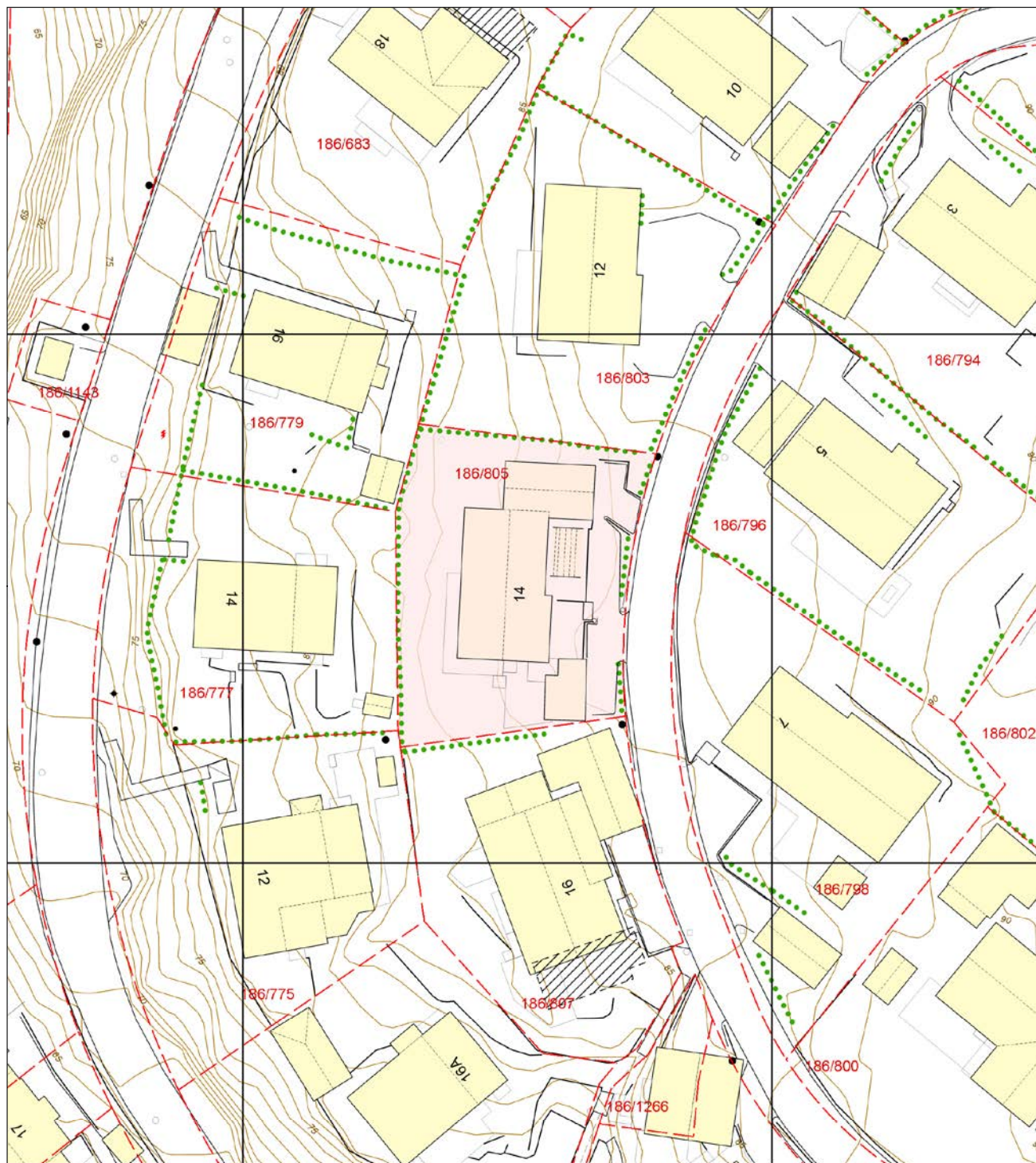
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 28.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/805/0/0

Adresse: Fossåsen 14, 5119 ULSET



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

Nabolagsprofil

Fossåsen 14 - Nabolaget Åstveitskogen/Fossekleiva - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Haukeberget Linje 30	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.2 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	17 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Ulset	15 min
Tertnes VGS - Vestland Fylkeskomm...	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

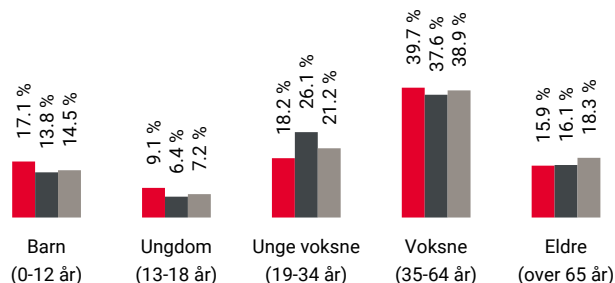
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åstveitskogen/Fossekleiva	1 578	607
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.7 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år) 300 barn	10 min 0.8 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Ulset	6 min
Coop Extra Haukedalen	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 86/100



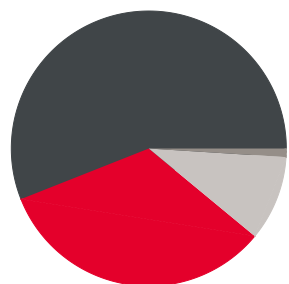
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Haukedalen skole Aktivitetshall	10 min 🚶 0.7 km
⚽	Ulsetskogen skole Aktivitetshall	13 min 🚶 0.8 km
🚴	MOVA Åsane	16 min 🚶
🚴	SATS Horisont	7 min 🚗

Boligmasse



33% enebolig
56% rekkehus
1% blokk
10% annet

«Rolig og barnevennlig. Svært sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

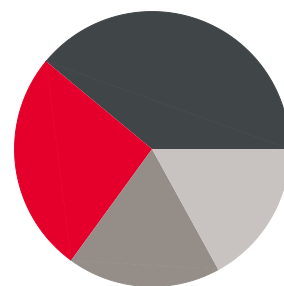
19 min 🚶



Apotek 1 Åsane

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



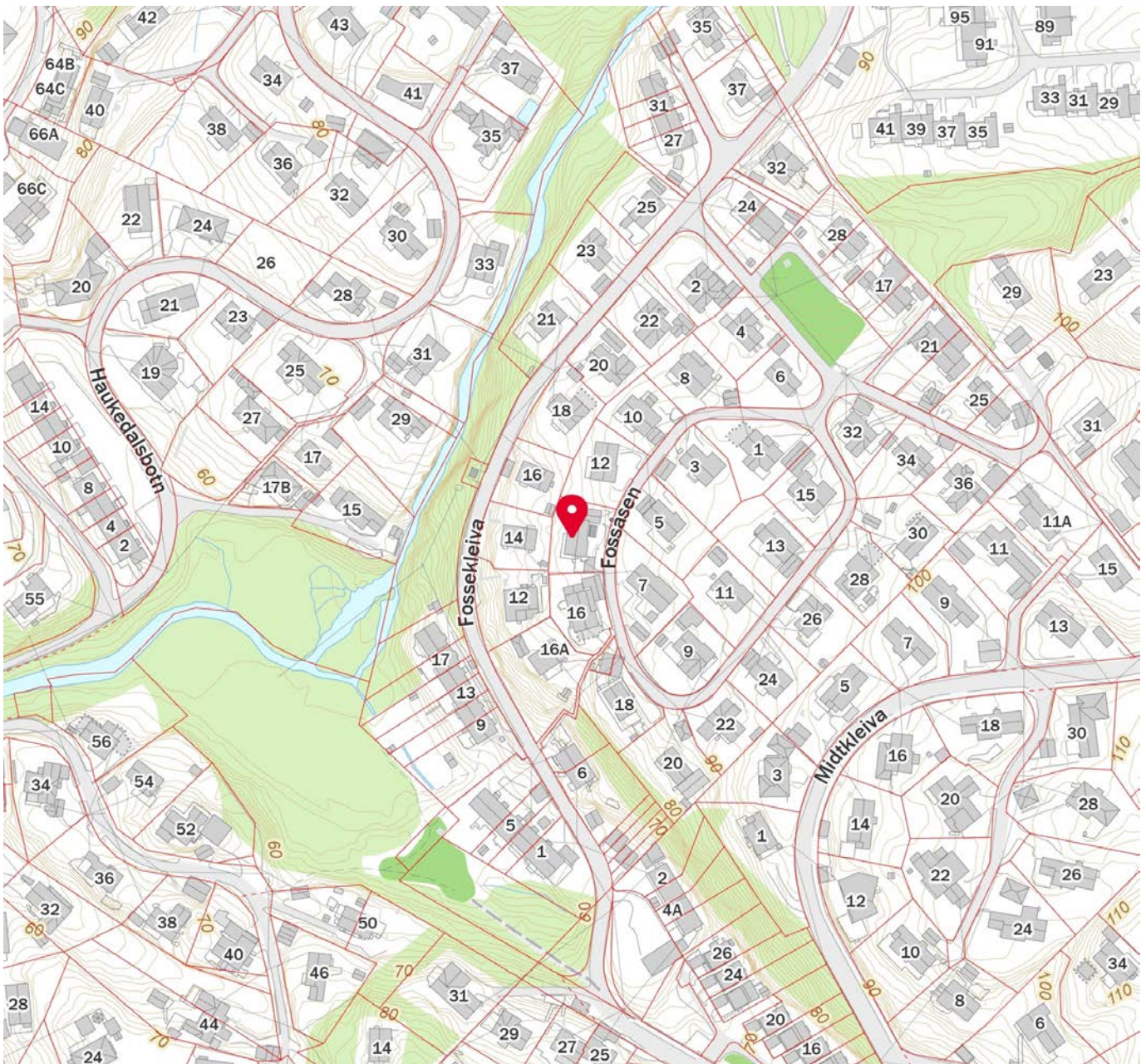
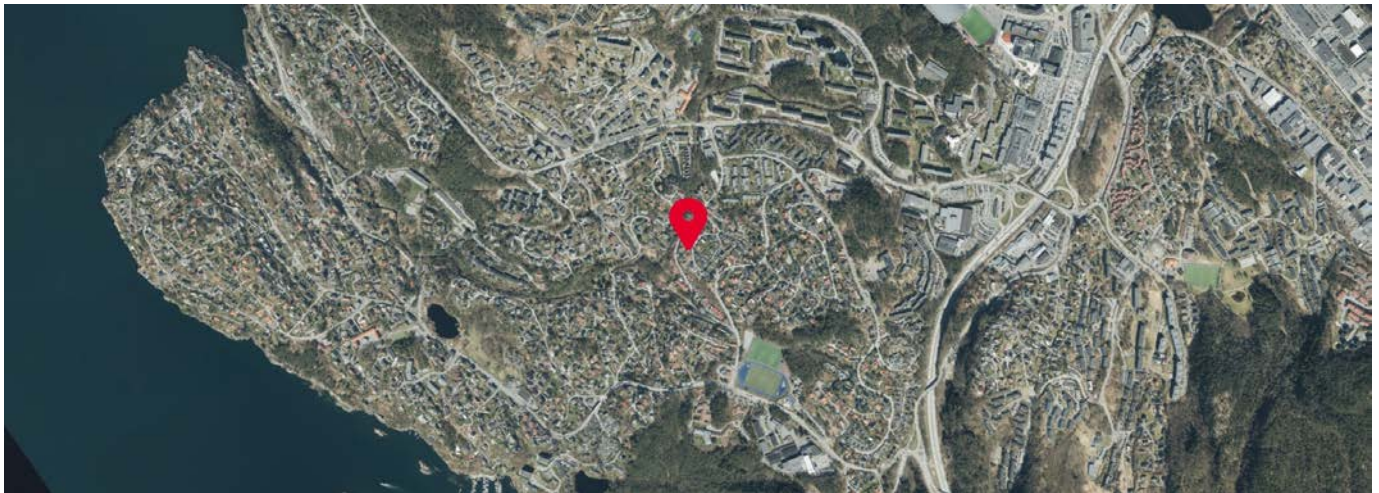
0%

46%

Åstveitskogen/Fossekleiva
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fossåsen 14
5119 ULSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre