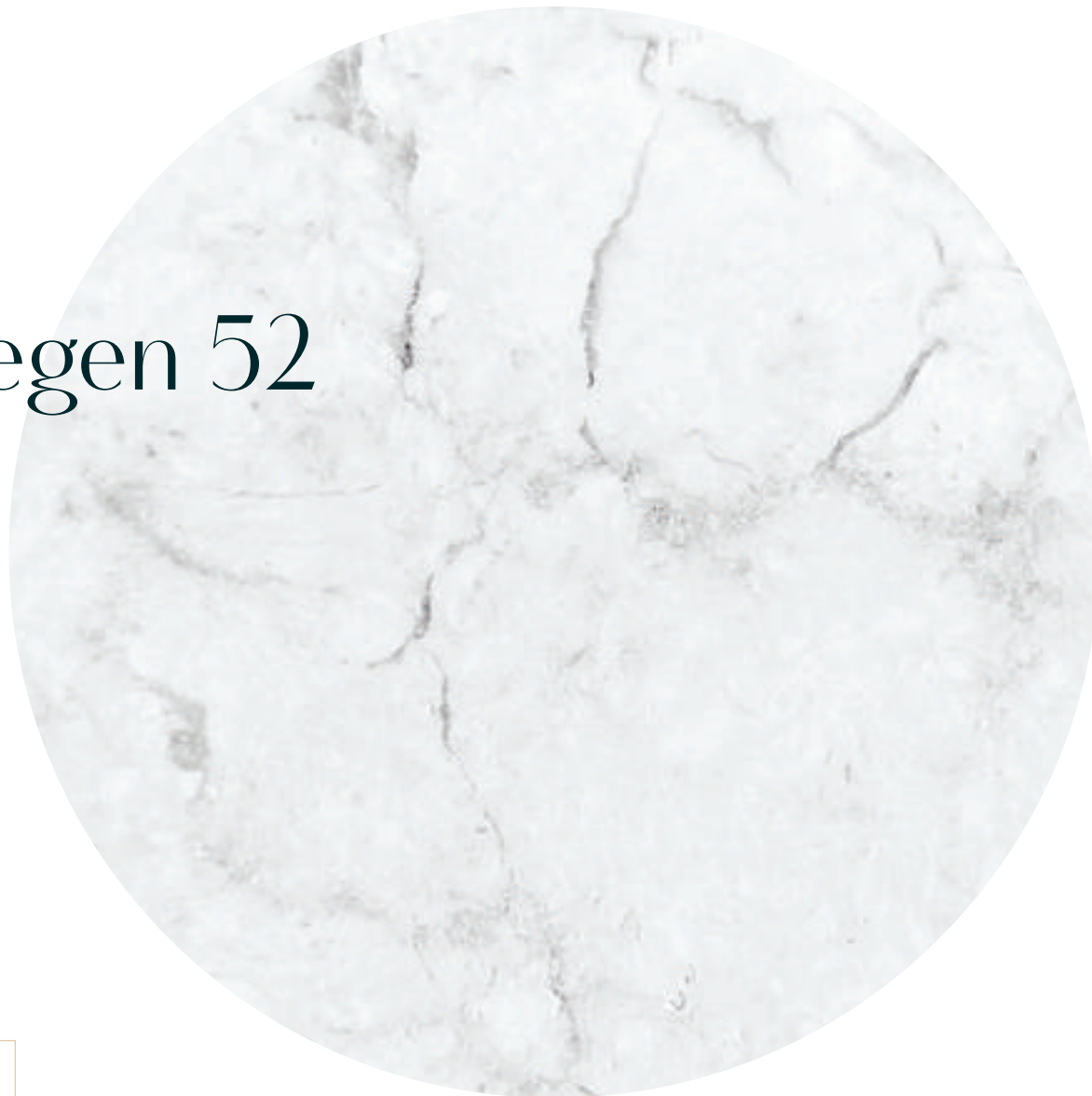




Ebbesvikvegen 52

— Velkommen til

Ebbesvikvegen 52



— 6 min fra Sotra Kystby

Innbydende enebolig m/96m² solrikt terrasseareal, vinterhage & pent opparbeidet hage. Nydelig sjøutsikt! 2 garasjer.

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	170 kvm
Totalt BRA	244 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970

Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Tonje Roaldsen har gleden av å presentere Ebbesvikveien 52 - En innbydende og påkostet familiebolig over 2 plan i et ettertraktet boligområde. Eiendommen ligger i enden av en blindvei, og oppleves romslig og privat, godt skjermet for sjenerende innsyn. Nyt den unike kombinasjonen av landlig men samtidig sentral beliggenhet, med kort vei til det du skulle trenge i hverdagen.
- 2 terrasser (96m²) og pent opparbeidet hage vendt mot ulike solretninger
- Vinterhage (15m²)
- Jevnlig vedlikeholdt og modernisert, fremstår som et godt hjem
- Vedovn og varmepumpe
- Smartstyring av lys
- Gode parkeringsmuligheter i enkel- og dobbelgarasje, samt på egen tomt

- Kort vei til flere skoler og barnehager
- 1 min gange til buss
- 6 min kjøring til Sartor

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	170 kvm		Enebolig
BRA-e:	59 kvm		1. etasje:
BRA-b:	15 kvm		BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, 3 soverom, gang, stue, kjøkken og bad
Totalt BRA:	244 kvm		Total BRA: 70 kvm.
TBA:	96 kvm		2. etasje:
			BRA-i: 100 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, soverom og garderobe
			BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong
			Total BRA: 115 kvm.
			TBA: 96 kvm. 2 terrasser
			Garasje
			1. etasje:
			BRA-e: 38 kvm.
			Total BRA: 38 kvm.
			Garasje 2
			1. etasje:
			BRA-e: 21 kvm.
			Total BRA: 21 kvm.

Ebbesvikvegen 52

1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Ebbesvikvegen 52

2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











































































Informasjon

Ebbesvikvegen 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

32-0165/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Ebbesvikvegen 52, 5350 BRATTHOLMEN

Gnr 43, bnr 379 (ideell andel 1/1) / Gnr 43, bnr 591 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selger

Henrik Gjerstad

Kjøpesum og omkostninger

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

137 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

158 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 658 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1970

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 170 kvm

BRA-e: 59 kvm

BRA-b: 15 kvm

Totalt BRA: 244 kvm

TBA: 96 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, 3 soverom, gang, stue, kjøkken og bad

Total BRA: 70 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, soverom og garderobe

BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 115 kvm.

TBA: 96 kvm. 2 terrasser

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 38 kvm.

Total BRA: 38 kvm.

Garasje 2

1. etasje:

BRA-e: 21 kvm.

Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i to garasjer samt ellers på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

I følge selger er følgende arbeider utført på eiendommen:

- Oppgradert til rør-i-rør i hele huset – vannskap til alt på bad til utleidel
- Store deler av elektrisk anlegg oppgradert (3-fas og separat sikringskap utleiedel)
- Plejd smartstyring på mye av lys i huset
- Varmtvann utekran

Utførende personell:

- VVS: Alt av kobbervannrør er byttet til rør-i-rør i bolig i 2023, helt ferdig 2024. Utført i lag med familiemedlem som er rørlegger. Ikke papirer på det, men masse dokumentasjon i form av bilder kan fremlegges. Lagt opp vannskap på bad i utleiedel.
- Elektrisk: Oppgradert masse av det elektriske med flere nye kurser i perioden 2024 og 2025. Utført av Landro elektro, dokumentasjon finnes i boligmappa.
- Tømrerarbeid: Deler av utleiedel og annet i hus er utført av tømrer. Blant annet montert baderomsplater og støpt gulv. Faktura fra Snekker J. Alvheim kan fremvises.
- Egeninnsats: Store mengder egeninnsats på mesteparten av de utførte tingene i huset, fått rådgiving av fagfolk ved behov.
- Baderomsbelegg er utført av gulvlegger som vennetjeneste.

Info rom for rom:

Hoveddel 1. etg:

Yttergang og gang:

- Ferdig oppusset i 2024

- 2x lyddempende hotellører
- 2x Nimly Code easy access dørhåndtak med kode og brikke
- Ny gips på vegger
- Nytt laminat gulv
- Deler av elektrisk anlegg oppgradert
- Nye fliser i yttergang
- Skillevegg hoveddel og utleiedel har 10cm isolasjon og dobbel gips på hver side.

Soverom nærmest inngangsdør:

- Nytt laminatgulv og lister
- Ny dør
- Malt
- Ny lampe
- Varmefolie i gulv
- MDF plater på vegger og gips i tak
- Eldre vindu med åpning i topp og sidesving innover

Soverom 2 ved trapp (ikke godkjent):

- Alt nytt i 2025
- Støpt nytt gulv av betong
- Stenderverk med 7cm isolasjon og plast mot yttervegger
- Varmekabler
- 2x nye Lyssand vinduer 80x100 1x sidesving rømningsvindu og 1x toppsving m/ventil
- Alt elektrisk nytt på egen kurs- Trådløs dimmer, spotter, termostat, stikkontakter
- Lufteventil gjennom vegg
- Nytt laminatgulv
- Gips på vegger og tak
- Pipe og vinduer pusset

- Innhuk i vegg er tillaget klesskap type IKEA PAX med 201 høyde og 35 cm dybde. Forsterket platå med spon i bunn og stikkontakt høyt på vegg for lys

Teknisk rom under trapp:

- Ny vannpumpe med lydisolerende kasse 2025
- Sluk, avløp vaskemaskin og membran 2024
- Hver sin egen kurs for VVB, vannpumpe og vaskemaskin
- Vanninntak fra vannbrønn originalt på kjøkken utleiedel, flyttet til teknisk rom 2023
- Gipset vegger

Trapp

- Trinn foliert og lister malt svart 2023
- Ny hengelampe og trekt elektrisk på loft istedenfor utenpåliggende 2025
- Varmepumpe, ikke av nyeste standard (produsert 2008?) så det medfølger litt ulyder og ikke like god funksjon som en fra 2025. I følge tidligere tilstandsrapport står det 2019, men dette kan ikke stemme. Står pumpen er ny i 2019.

Hoveddel 2. etg:

Stue:

- Nye dimmere til lys
- Vegger malt
- Nye lamper 2022
- Eldre vinduer med åpning i topp og sidesving innover
- Jøtul peis (gjetter litt nyere modell med eldre utseende, flytt toppen for å se inn)
- Laminat gulv med matchende lister

Kjøkken:

- Kjøkken fra 2010 (ref. Tidligere eier)
- Varmekabler og fliser på gulv
- Platetopp fra 2021
- Mikrobølgeovn plassert inne i skap
- Stort løst høyskap kjøleskap
- Stort løst høyskap frysenskap

Bad:

- Laget i 2004 ref. Tidligere tilstandsrapport
- Malt alle vegger og vinyl/folie fliser på gulv
- Nytt servantskap med vask og servantbatteri
- Nytt speilskap med lys og ny stikkontakt
- 3 nye led spotter
- Ny baderomsvifte
- 4x nye sanipex veggbokser til vann
- Nytt dusjkabinett
- Nytt toalettsete
- Ny termostat, bryter og dimmer på vegg utenfor
- Hull i vegg nedenfor toalett er for å avdekke evt. lekkasje fra sisterner
- Varmekabler i gulv

Gang oppe:

- Nytt elektrisk – Spotter, stikkontakter og trådløs dimmer limt på vegg
- Gipset tak og vegger
- Nytt laminatgulv
- Sikringsskap til hoveddel med strømmåler og minusmåler til utleiedel
- Loftsluke

Soverom 3 (nærmest bad):

- Nytt elektrisk – Spotter, stikkontakter og trådløs dimmer limt på vegg
- Gipset tak og vegger
- Nytt laminatgulv
- Nytt Lyssand 90x120 toppsving vindu 2-lags med ventil
- Ny plast og foret på vegg 5cm innvendig (totalt 15cm)

Soverom 4 (walk-in closet):

- Nytt elektrisk – Spotter, stikkontakter og trådløs dimmer limt på vegg
- Gipset tak og vegger
- Nytt laminatgulv
- Nytt Lyssand 90x120 toppsving vindu 2-lags med ventil
- Ny plast og foret på vegg 5cm innvendig (totalt 15cm)

Loft:

- Isolert rør fra ventilator og ut samt lufterør til kloakk
- Fjernet det som er funnet av eternitt(asbest) på loft, tidligere luftekanaler.

Utleiedel:

Utleid fra 20. januar i 2025 med en leieinntekt på 9000kr i måned. Egen minusmåler for strøm i utleiedel. Parkeringsplass i bunn av bakke tiltenkt leietaker. Leiligheten er ikke godkjent, har ikke søkt om noe bruksendring.

Gang utleiedel:

- Nytt elektrisk – taklampe, stikkontakter og dimmere
- Gipset tak og vegger
- Nytt laminatgulv
- Lydbøyler i tak

Bad utleiedel:

- Nytt 2024
- Støpt nytt gulv med varmekabler
- Belegg lagt på gulv utført av gulvlegger
- Vannskap til hele huset
- Sanipex veggbokser til vann på bad
- 10cm vegger mot yttervegg, kjøkken og gang. 7cm mot trapp med gips bak baderomspanel
- Baderomspanel Fibo Trespo montert av tømrer
- Nytt vindu 90x70 med sidesving og ventil
- Nytt toalett
- Nytt servantskap med vask og servantbatteri
- Nye dusjdører
- Ny baderomsvifte appstyrt
- Alt elektrisk nytt
- Rørplegg og strøm til vaskemaskin lagt opp
- Skyvedør for å spare plass
- Lydbøyle i tak

Kjøkken utleiedel:

- Nytt 2024
- Ikea kjøkken
- Alle hvitevarer integrert og helt nytt, nofrost på frys for enklere hold for leietaker
- Kombiskap frys/kjøøl, 45 vaskemaskin, komfyr, platetopp med brannvakt, ventilator
- 10cm vegger mot yttervegg
- Gips på vegger og tak
- Nytt laminatgulv
- Nytt vindu 80x100(tror eg) med sidesving

- Alt elektrisk nytt
- Sikringssskap for utleiedelen
- Lydbøyle i tak

Stue utleiedel:

- Sponplater på vegger som er sparklet og malt
- Nytt laminatgulv og lister
- Varmekabler i gulv med ny termostat
- Elektrisk er trekt opp på nytt med nye kabler, nye dimmere, lamper og stikkontakter
- 3 vinduer der ene er åpningsvindu
- Taket er lydisolert fra tidligere med 5 cm isolasjon, gips og takplater

Soverom utleiedel:

- Sponplater på vegger som er sparklet og malt
- Nytt laminatgulv og lister
- Varmekabler i gulv med ny termostat
- Elektrisk er trekt opp på nytt med nye kabler, ny dimmer, lampe og stikkontakter
- 1 vindu og terrassedør for rømning
- Taket er lydisolert fra tidligere med 5 cm isolasjon, gips og takplater

Utvendig:

- Nymalt i 2024/2025
- Nye utelamper og spotter (deck lights) i kiste på hus i front og over garasjeport
- Beiset begge terrasser i 2025
- Ny pipehatt av blikk fra 2020
- Taket er tatt rundt år 2000, ref tidligere salgsrapport
- Vinterhage fra 2010, verdt å nevne at denne ikke er helt tett. Lekker noe vann fra tak til tider når det regner mye.

- Pipehatt ny i 2020
- Kledning fra 2010 på veggen med vinterhage
- Kledning fra 2018 på deler av vegg der med store garasje

Store Garasje:

- Satt opp i 2018
- Godkjent av kommunen, ferdigattest utført rett før overtakelse i 2021
- Nytt elektrisk anlegg 16A 2024
- Støpt nytt dekke av betong år 2021
- (Lagt opp tjukt trekkerør opp til loft ved sikringskap 2. etg ved ønske om elbillader i fremtiden)
- Fukt steder i tak på garasje, taket er tekket.

Lille Garasje:

- Malt port 2025
- Støpt nytt dekke av betong år 2021
- Det er lagt opp noe utvendig elektrisk anlegg
- Noe fuktig i garasje, saltutslag i tak. Tekket tak ut i fra det jeg ser.
- Støpt inni setningssprekk som var der fra forrige tilstandsrapport 23.10.2019.

Vinterhage:

- Satt opp i 2009
- Noe tidvis lekkning fra tak ved mye regn
- Satt opp hjørnevegg i 2023 etter ene glasset knuste
- Lagt laminat i 2023
- Husvegg inne i vinterhage malt i 2025

Uteområde:

- Gravd ut og fylt inn nye masser nedenfor huset tiltenkt hengerparkering osv.

- Opparbeidet 3-4x bed utenfor hus
- Lagt ny singel på område nedenfor hus
- Støttet opp den gamle terrassen i 2025 grunnet noen av de gamle støttene var ødelagt
- Fjernet masse store trær som tidligere har vært på tomten
- Fjernet tidligere mur i front av lille garasje, og erstattet med å lage bed.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1. etg 2024. Etablert teknisk rom for vannpumpe, VVB og vaskemaskin i 2023/2024. Bad 2. etg overflateoppusset. Laget

manglende sladre hull og inspeksjonsluke i 2023. Vann og avløp er utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er rørlegger. Alt elektrisk utført av Landro Elektro AS. Våtromsbelegg lagt av utdannet gulvlegger som vennetjeneste. Baderomspanel, tak og deler av vegger utført av Snekker J. Alvheim. Elektrisk oppgradert ihht dagens standard på øvrige rom av Landro Elektro AS. Egeninnsats på mye av utført arbeid.

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg har våtromsbelegg lagt av utdannet gulvlegger som vennetjeneste.

Baderomsplater montert av Snekker J. Alvheim. Lagt opp ny sluk og nytt avløp til vaskemaskin på både bad 1. etg og teknisk rom. Lagt smøremembran på teknisk rom av eier. Vann og avløp utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er utdannet rørlegger.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes masse dokumentasjon i form av bilder ettersom mye av arbeidet er utført som egeninnsats i tillegg til hjelp av fagfolk. Foreligger faktura fra Snekker J.Alvheim. Foreligger samsvarserklæring på elektrisk fra Landro Elektro.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet oljefyringsanlegg og tettett gjennomføring i pipe 1. etg 2025 Malt utvendig 2024/2025 4 større vinduer bakside hus 1. etg, egeninnsats 2024/2025 Lagt opp noen nye støtter terrasse 2025 Støpt nytt betongdekke i begge garasjer 2021 Ny pipehatt 2020 Garasje satt opp 2018, tømmer Nils Lunde Vinterhage satt opp i 2010 Arbeid utført 2021-2025 er gjort som egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- Nei

Eventuell kommentar: Ukjent, men det er støpt opp mur på bakside av hus som trolig er gjort i ettertid grunnet funn av XPS ved flytting av vanninntak. Gjort funn av betongrør som går ut fra under asfalt ved grusplass, mulig tilknyttet noe drenering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Landro Elektro AS har utført arbeid i 2024 og 2025. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa. Lagt opp flere nye kurser i hoveddel og en til garasje samt nytt sikringsskap til utleiedel med flere kurser der. Egen minusmåler for utleiedel. BKK har lagt opp 3-fas til huset og ny strømmåler i 2024. Samsvarserklæring fra 2014 av Elektro Team AS på diverse arbeid i lillegarasje, vinterhage++

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er utført EL-kontroll, men det er mye nytt i huset med samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Nei

Eventuell kommentar: Trekkerør fra sikringsskap 2. etg lagt opp til loft for fremtidig lader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til rør-i-rør i hele boligen i 2023/2024. Montert helt ny vannpumpe i 2025. Vanninntak flyttet til teknisk rom i 2024. Ny sluk og avløp til vaskemaskin på bad 1. etg og teknisk rom i 2024. Vann og avløp er utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er rørlegger.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plantegninger samsvarer ikke med det som kommunen innehar for huset. I perioden 2022-2025 har det blitt opparbeidet hybelleilighet i 1. etg som ikke er søkt bruksendring på, i den forbindelse er skillevegg i tidligere gang satt opp. Kjøkken i utleiedel er tidligere vaskerom, og bad er utvidet ca. 1 kvm. Soverom i hoveddel 1. etg nærmest trapp er ikke godkjent, det registrert som bod. Gjort tiltak med større vinduer og sidesving vindu mtp. rømming. Ikke søkt om fasadeendring på større vinduer i 1. etg på bakside av hus som er satt inn. I 2. etg samsvarer ikke tegninger opp mot kommunen sitt. Kjøkken er utvidet og står der det tidligere har vært soverom ut i fra min kjennskap. Ut i fra min kjennskap er det ikke søkt om ved innsetting av altandør og skyvedør 2. etg. Utestue og takoverbygg ved inngangsparti ikke byggemeldt. Dør soverom utleiedel er ikke søkt om. Garasje fra 1971 er ikke byggemeldt. Store deler av arbeidet utført 2022-2025 er med egeninnsats i samråd med tømmer Snekker J. Alvhelm, rørlegger og Landro Elektro AS. Papirer på elektrisk arbeid finnes i boligmappe.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Ja

Beskriv: Egen privat vannbrønn under terrasse ved den minste garasjen, som benyttes av Ebbesvikvegen 52 og Ebbesvikvegen 48. Egen privat septiktank som er plassert bak den nyeste garasjen. Denne tømmes annenhvert år.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Ja

Beskriv: Tilsyn fyringsanlegg 25.02.25, ikke avdekket noen feil. Fjernet resterende del av oljefyringsanlegg som var inne i hus. Oljetank fjernet (ref. tidligere eier).

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert 2 soverom og gang i 2. etg i 2025. Etterisolert yttervegger med 5cm, totalt 15cm. Renovert bod/soverom 1. etg hoveddel, støpt nytt gulv og isolert 7cm innvendig av yttervegger av leka. Oppusset soverom 1. etg (nærmest inngang) og gang i hoveddel 2024. Laget utleiedel, ferdig i 2024. Bygget opp nytt kjøkken og bad samt gang der vegger er isolert 10cm mot yttervegger av leka. Pusset opp soverom og stue.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Ja

Beskriv: Riss i puss på pipe (ref. tidligere takst), det er montert pipehatt for å utbedre dette.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

- Ja

Beskriv: Tak i vinterhage kan lekke ved masse regn. Fukt i tak på store garasjen. Fuktig i lille garasje ved mye regn.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

- Nei

Eventuell kommentar: BKK reparerte inntakskabel i 2022 etter brudd grunnet tre som lå inntil kabel.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Ja

Beskriv: Riss i murpuss vegg bak hus. Det har vært sprekk i vegg på den lille garasjen som har vært likt siden 2019, men er nå reparert med betong.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja

Beskriv: Observert noen få skjeggkre/sølvkre i huset, har lagt ut noe stoff i leilighet. Forøvrig ikke vært mye eller plagsomt. Observert muselort ved riving av himling/tak der gang i leilighet er. Anticimex skadedyrfirma konkluderte med at det er gammelt, og at det ikke er fare for gjentakelse. Isolasjon som var berørt ble byttet ut.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

- Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe burde få seg en service med tiden.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

- Nei

Eventuell kommentar: Oppvaskemaskin kjøkken hoveddel mangler "soft-open" funksjon.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

- Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- Nei

Eventuell kommentar: Ut i fra tidligere salgsrapport er det mangel på lysinnslipp i stue(tidl. soverom) grunnet store garasjen, opplyst hos kommunen som bod. Soverom leilighet tegnet som bod på tegning fra 1969.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

- Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt om bruksendring eller endring på plantegninger. Utleid som ikke-godkjent hybel.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 2025 Branntilsyn - 2025 Skadedyrsrapport - 2023 Tilstandsrapport - 2019

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt i 2025 av takstmann,

tilstandsrapport. Oppmålt i 2019 av takstmann, tilstandsrapport. I 2019 ble det sendt byggesøknad om storegarasje

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Ja

Beskriv: Tegninger fra 1969 av huset som kommunen innehar samsvarer ikke med dagens bruk. Garasje fra 1971 er ikke byggemeldt.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Ja

Beskriv: I forbindelse med nytt byggefelt og ny vei (Arenavegen) i Ebbesvik så er utbygger (Soli eigedom) mulig ansvarlig for å utføre tiltak med vei nedenfor hus (Ebbesvikbakken). Ikke kjent med omfang eller om kommunen lar de slippe unna med eventuelle tiltak.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Ja

Beskriv: Ebbesvikvegen 48 har bruksrett på deler av veien opp til hus.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei

Eventuell kommentar: Fjernet i følge egenerklæring til forrige eier

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Berentsen Bygg AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur oppført i betong og lettklinker/leka.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Balkong, terrasse, platting: ekstern garasje.
- Balkong, terrasse, platting: tilhørende garasje.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Taktekking.
- Trapp.
- Avløpsrør.
- Elektrisk.
- Varmesentral.
- Ventilasjon: utleiedel.
- Overflater på våtrom i 2. etasje.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom i 2. etasje.

Det gjøres oppmerksom på:

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk

forskrift:

- Brannskole mot annen hoveddel fra leilighet er ikke tilfredstillende.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap og frysenskap i 2. etasje medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap
- Hylle på vegg i stue og barnerom nede
- Vitrineskap på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten

godkjent bruksendring fra kommunen.

Stue og soverom i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold, og kan ikke lovlig leies ut.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad, stue og soverom i 1. etasje, samt varmekabler på bad og kjøkken i 2. etasje
- Varmepumpe
- Vedovn
- Varmefolie på soverom mot inngangsparti i 1. etasje
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 576 kWh. Energiforbruket vil

varierte fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 774,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 7 774,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for slam og renovasjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 082 134,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 328 535,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring

Polisenr: 7616899

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 088 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Ifølge informasjonen fra kommunen er det samlede arealet for bnr 379 og 591 2 088 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. Eiendommen er etablert 11.09.1969 etter skylddelingsloven. I kart er bnr 379 tegnet inn med ulik kvalitet på grensene - god kvalitet i sør, men ellers er grenselinjene av dårlig kvalitet.

Eiendommer som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikke har vært nyinnmålt ved kartforretning eller delingsloven eller oppmålingsforretning etter matrikelloven, har stort sett unøyaktig plassering og areal i kart.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 2 088 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til attraktive Brattholmen! Boligen ligger i et flott og veletablert område med kort vei til Sartor Storsenter og Sotra Kystby. Boligens plassering er

spesielt populær da bilturen til Bergen sentrum tar ca. 20 minutter, og man har alt av dagligvarebutikker og barnehager innen kort avstand. Nærmeste busstopp ligger kun 1 minuttsgang fra boligen, og det er også gode kollektivtilbud fra Straume bussterminal.

Fasilitetstilbudene i området er mange - Sartor senter har et bredt utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blant annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg byr senteret på egen kino, bingo og Bergen Gokartsenter. Straume Sentrum har også et godt utvalg av fasiliteter med dagligvarebutikker som Rema 1000 og Meny, sistnevnte som forøvrig er søndagsåpent, i tillegg til kiosk og bensinstasjon. Det er også flere offentlige tjenester som bank, legesenter, Straume tannklinikk, Straume helsestasjon og postkontor. Snart åpner den nye veien mellom Ebbesvik og Sotra arena, og kjøreturen til Straume blir enda kortere.

I nærområdet ligger flere skoler og barnehager som blant annet Brattholmen skole, Danielsen barne- og ungdomsskule, Fjell ungdomsskule, Sotra videregående skole, Liljevatnet barnehage og Eventus Sartorlunden barnehage.

For den turglade byr område på et flott terreng med et godt utvalg av fjellturer og turløyper. Her kan blant annet turløypene i Straume Idrettspark og Kyrkjevegen (Foldnes - Hjelteryggen) nevnes. Dersom innendørs trening er å foretrekke kan man oppsøke treningssentre som Sprek og Blid Straume og Nr1 FitnessXpress Sotra. Det er i tillegg gode muligheter for bading og fiske, samt flotte plasser for å dykke, seile, ro eller padle - alternativene er mange!

Hva kommer du til å savne med boligen og området?

- Fantastisk utsikt
- Sentralt – Brattholmen er creme de la creme av Sotra, av erfaring så er det en helt super plass å vokse opp. Barnevennlig med blant annet mange leketilbud

med fotballbinge på skolen, lekeklasser++

- God leieinntekt
- God garasje plass
- 2 store terrasser på 95 kvm, luksus at man kan sole seg i fred uten frykt for mye innsyn på begge terrassene
- Vinterhage
- Stor tomt og hage, føles ut som man har sitt eget «friorråde» med god plass uten å føle seg «kvelte» blant for mange naboer
- Hyggelige naboer
- Søndagsåpen nærbutikk innen gangavstand, Joker Brattholmen kai
- Nærme Sartor Storsenter med alle slags butikker
- Mange byggvare butikker i nærheten
- Varmtvann i utekranen blir stort savn!
- Plejd smartstyring av lys
- Nærhet til barneskole, flott for barnefamilien. Ungdomsskole på Straume (Danielsen) og på Bildøy (fjell ungdomsskole).

Hva er dine favoritturer i nabolaget?

- Turløypen mellom Sotraarena og Ebbesvik i umiddelbar nærhet
- Tur langs veien ut i Snekkevik, Skrubbeneset og utover i Ebbesvik er også fint
- Fin turløype ved Foldnes kirke som er kort kjøretur unna
- Kystpasset – Mange fine destinasjoner i Øygarden

Hva er nærmeste kollektivtilbud?

- Busstopp rett nedenfor huset - Rute 442 1 min gange
- Busstopp nede ved Brattholmen Skule, ca. 5-10 min gange - Rute 442
- Veldig godt busstilbud fra bussterminal på Straume, kan f.eks. ta en sparkesykkel eller gå opp der. 42 min gang i følge kart, men om man går mer effektivt vil jeg anslå nærmere 30 min.

Hvordan er nabolaget?

- Stille og fredelig
- Det finnes mange hus i området på andre siden av veien osv., men man har det veldig uberørt og rolig i huset. 2 naboer som er nærmere, men føles fortsatt som man har sitt eget «friområde».
- Det er en god miks av alle grupper. Mange i området som har bodd der hele livet, men i nyere tid er det kommet yngre folk i de 3 husene som er solgt i nyere tid. Begge nabohusene og det hvite på andre siden av vegen som var solgt i fjor mener jeg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje med takterrasse, datert 19.03.2021.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:

- Et soverom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom jf.

byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som hobbyrom. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

- Bad i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som kott.

- Kjøkken i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som vaskerom.

- Stue i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som redskap jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som hobbyrom. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

- Det minste soverommet i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som matbod og brensel jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som hobbyrom. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har privat septikanlegg.

Det er en privat brønn på eiendommen som også Ebbesvikvegen 48 benytter seg av.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 -2026), datert 18.06.2015, regulert til boligbebyggelse.

Selger opplyser om at det tidligere har vært snakket om å bygge hus på nabotomten der det i dag står en ubebodd hytte. Selger har ikke mottatt nabovarsel, men ny eier må påregne at det potensielt kan komme nybygg på tomten i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da gnr 43 bnr 591 er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 19.03.1970 - Dokumentnr: 1555 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Bnr 283 gnr 43 har rett til vann fra brønnen på eiendommen. Eieren av bnr 283 og bnr 379 har i fellesskap opparbeidet brønnen og fremtidig vedlikehold og reparasjon samt andre utgifter i forbindelse med brønnen skal deles med halvpart på hver eiendom.

11.09.1969 - Dokumentnr: 205262 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:43 Bnr:1

Med flere bestemmelser

Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

Eiendommen har gjerdeplikt rundt den fraskilte parsell unntatt felles skiftelinje til bnr 182. Eiendommen har veirett i felles gårdsvei fra fylkesvei og frem til parsellen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer

og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 900,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikkbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Ebbesvikvegen 52

Ebbesvikvegen 52

5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1970
BRA: 170 m²
BRA-i: 155 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkdyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkdyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkdyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkdyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33612>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkdyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkdyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkdyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med gulvkonstruksjon liggende over terreng, trolig på sprengsteinsfylling eller annen drenerende masse. Dette reduserer risikoen for fuktinntrenging via grunnmur, og knotteplast (grunnmursplast) anses i slike tilfeller som unødvendig.

Det registreres likevel at ikke er benyttet grunnmursplast på hele veggen, og at dreneringssystemet har nådd en alder som tilsier usikker tetthet i tiden som kommer. Normal forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er ikke mulig å fastslå dreneringens funksjonalitet med sikkerhet gjennom visuell kontroll. Underjordiske forhold som vannårer i fjell, tilsig eller kapillært opptrekk kan ha betydning, selv om konstruksjonen ligger over terreng.

Tilstandsgrad er mest satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig overvåking av innvendige kjeller-/grunnmursarealer, særlig etter nedbør. Dersom symptomer på fukt viser seg, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak. Ved omfattende graving rundt grunnmuren kan oppgradering av drenering vurderes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapillærer i betongen.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn alder og av følgende forhold:

-Det registreres sprekke i fasaden i hjørnet på baksiden ved soverom til kjellerleilighet

-Det registreres sprekker i fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbeke over vindu.

-Registrert noe svinnriss mot fjellsiden og baksiden av huset.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabil.

Balkong, terrasse, platting: Ekstern garasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av lav rekkverkshøyde, samt registrerte fuktmerker og forhøyede fuktverdier i treverk på undersiden av takterrassen

-Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

-Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.

-Ved bruk av fuktmåler måles det 18,1 vekstprosent ved bruk av pigger i trevirke. I følge huseier har tilstanden vært like over lengre periode.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert eller fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden gjennom fuktmålinger og visuell kontroll for eventuelle fuktmerker. Utviklingen bør følges nøye for å vurdere om fuktnivået eller omfanget av fuktmerkene øker over tid. Regelmessig ettersyn gjør det mulig å iverksette nødvendige tiltak på et tidlig tidspunkt dersom forholdene forverres

Ved vedvarende eller økende fuktverdier bør ytterligere undersøkelser og utbedringstiltak vurderes

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold, som rensing og overflatebehandling for å forlenge levetiden. Ved ytterligere forringelse bør utskifting av terrassebordene vurderes.

Balkong, terrasse, platting: Tilhørende garasje.

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens under undertak ved kontroll. TG-2 pga alder/slitasje.

Det påvises saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Tilstandsgrad 2 er også gitt på bakgrunn av følgende forhold: Terrassebordene bærer preg av alder og slitasje, med visuell nedbrytning som kan omfatte sprekedannelser, fiberrensning og overflateavskalling. Dette påvirker både estetikk og materialets levetid

Anbefalte tiltak

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll. Ellers normal vedlikehold av overflater.

Videre overvåking anbefales. Ved økende symptomer bør det utføres nærmere undersøkelser og vurderes tiltak for utbedring eller utskiftning av tekkingen.

Normalt vedlikehold av terrassebord og gjerdet på påregnes. Det må og påregnes at det med tiden må skiftes en del terrassebord pga slitasje. Akkurat når dette inntreffer er det vanskelig og si noe om.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Karmer er værslitte. Eldre vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer(TG-2)

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskiftning av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold: Deler av kledningen er det manglende lufting(yttervegg mot inngangspart) Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet med tiden.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger av bordkledning ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Punktet må ses i sammenheng med taktekking.

Det er noe misfarging og saltutslag i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampsperr som kan føre til kondens på vinterstid. Det er noe fuktmerker/fuktskjolder og saltutslag noen steder i sutak

Avvik:

-Tiltent knutepalte ved raft er redusert.

Tilstandsgrad 2 pga ovennevnte punkt

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå grunnet manglende stigerinn på tak. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/teker/etc.

Ikke avdekket synlige tegn til avvik fra bakkeplan utover stedvis mosegroe.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tilstandsgrad 2 pga mosegroing på tak og at takteking ikke er kontrollert på tak.

Anbefalte tiltak

mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 84 cm og er under 90 cm

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring i fra Landro elektro og Elektro team As på deler av anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 eittilsyn) 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. Ei-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.

Varmesentral

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person.

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 pga alder og ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Ojjetank er fjerne av tidligere eier. Kilde: Huseier Har hentet ut informasjon fra egenerklæring.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ventilasjon: Utleiedel

Oppsummering

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Kjeller leilighet ble ferdig i 2024. Det burde da blitt lagt opp til bedre ventilasjon iht dagens krav og gjeldene standard. (Balansert ventilasjon)

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: 2 ETG

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Noen skruer hull i veggflis ved dusjonen etter en tidligere innfesting som er demontert. (TG-2)

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Vindu med karm er ikke tåle belastningen av fritt vann. Ikke funnet skader som følge av dette. Grunnet dusjkabinett vurderes forholdene om at vindu ikke vil bli belastet med vannsprut.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt med bakgrunn i alder, begrenset fall mot sluk, manglende dokumentasjon på oppbrett av tettesjikt ved dør, samt eldre skruer hull i veggfliser ved dusjonen

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-Q/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Synlig klemming men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-Q/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskole mot annen hoveddel fra leilighet er ikke tilfredstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.7.2025	1.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Henrik Gjerstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Sindre Berentsen	Telefon:	41004836
Firma:	Berentsen Bygg as	Epost:	Sindre@Berentsentakst.no
Adresse:	,		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hvv taktekkning, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenestetyper.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ebbesvikvegen 52, 5350 Brattholmen						
Kommunenr:	4626	Gårdsnr:	43	Bruksnr:	379	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Løilighetsnr:			
Byggeår:	1970 - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong og lettklinker/leka
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser i entre, kjøkken og bad. Laminat på øvrige rom. Baderomsbelegg på bad 2 etg med fliser under.
Vegg- Fliser på bad. Panel på soverom i kjeller og kjøkkenet 2 etg. Ellers malte slette overflater
Tak- Malte slette himling på øvrige rom. Kjøkkenet har takesplater i himling.

OVERFLATER LEILIGHET:

Gulv- Gulvbelegg på bad. Laminat på øvrige rom.

Vegg- Baderomsplater på bad ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling på bad, kjøkken og gang. Takesplater i himling på stue og soverom

OPPVARMING LEILIGHET:
Varmekabler på bad, stue og soverom i leilighet. Ellers elektrisk oppvarming.

OPPVARMING HOVEDDEL:
Varmekabler på bad og kjøkken. Varmepumpe i trappeshus. Vedovn i stue. Varmekabler i gulv på et soverom i 1 etg. Varmefolie på soverom mot inngangsparti i 1 etg. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med klaff ventil på yttervegg og ventiler i vinduskarm + mekanisk avtrekk på badene og kjøkkenet

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009/2010	Vinter hage ble montert. Ny kledning på samme gavel vegg i 2009/2010. Kilde: Huseier	Nei
2018	Store garasjen bygget. (Utført av Tømrer Nils Lunde) Kilde: Huseier	Nei
2020	Ny pipehatt/pipebeslag av blikk. Kilde: Huseier	Nei
2021	Støpt nytt betongdekke i store garasje og lagt ny betong på gammelt dekke i lille garasje. Kilde: Huseier	Nei
2023	Etablert rør-i-rør i hele huset. (Kilde: Huseier)	Nei
2023	Lagt ny laminat stue og soverom utleiedel.	Nei
2023/2024	Overflater på bad i 2 etg er oppusset. Vegger er det malt på eldre fliser. Vinyl fliser lagt oppå eldre fliser. Dusjkabinett, baderomsvifte og diverse oppheng. Ny baderomsinnredning, blande batteri til servant og toalettlokk. Kilde: Huseier	Nei
2024	Malt hele huset utvendig. Kilde: Huseier	Nei
2024	Etablert hybel leilighet i 1 etg. Skillevegg 2x4 med dobbel gips på hver side mellom hoveddel og utleiedel. Lydbøyler og dobbel gips i tak kjøkken, bad og gang utleiedel. Fra tidligere er stue og soverom lydisolert i tak med 5cm isolasjon, 1 lag gips og takplater. Kilde: Huseier	Nei
2024	Totalrenovert bad i hybelleilighet. Kilde: Huseier	Nei
2024	Etablert kjøkken i utleiedel. Kilde: Huseier	Nei
2024	Alt av elektrisk i hybelleiligheten er nytt med eget sikringsskap. (Landro elektro)	Ja
2024	BKK har oppgradert inntak til hus til 3-fas. Kilde: Huseier	Nei
2025	Forsterket søylepunkt under eldste terrassen. Kilde: Huseier	Nei
2025	Beiset begge terrassene, malt rekkverk og garasjeport. Kilde: Huseier	Nei
2025	Ny vannpumpe på teknisk rom. Kilde: Huseier	Nei
2025	Etter isolert yttervegg på begge soverommene i 2 etg med 5 cm. Kilde: Huseier	Nei
2025	Nye overflater på soverommene og gang i 2 etg. Kilde: Huseier	Nei
2023	Oppgradert til Rør-i-Rør i hele huset. Vennskap til at på bad i hybel. Kilde: Huseier	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA, BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	170	155	0	15	96
Ekstern garasje	38	0	38	0	0
Ekstern Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	229	155	59	15	96

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	0
2. etasje	100	85	0	15	96
Totalt m²	170	155	0	15	96

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	-Entre: 1,3 m ² -Gang: 10,2 m ² -Soverom: 9,5 m ² -Soverom: 8,7 m ² -Gang: 6,3 m ² -Stue: 14 m ² -Soverom: 6,9m ² -Kjøkken: 5,4 m ² -Bad: 3,4 m ² 4,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeleop etc. Takhøyde målt i stue i kjeller leilighet. 2,26 m	
2. etasje	100	78	22	-Stue: 39,8 m ² -Kjøkken: 20,8 m ² -Gang: 4,5 -Bad: 3,5 m ² -Soverom: 6,3 m ² 3,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeleop etc. Takhøyde målt i stue 2,37 m	-Garderobe: 6,4 m ² -Innglasset balkong: 14,6 m ² 0,5 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeleop etc.
Totalt m²	170	148	22		

Bygning: Ekstern garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	38	0	38	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	38	0	38		-Ekstern garasje: 37,8 m ²
Totalt m²	38	0	38		

Bygning: Ekstern Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje tilhørende huset.	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje tilhørende huset.	21	0	21		Ekstern garasje: 20,5 m ²
Totalt m²	21	0	21		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeleop osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Boligen er oppført med gulvkonstruksjon liggende over terreng, trolig på sprengsteinsfylling eller annen drenerende masse. Dette reduserer risikoen for fuktinntrenging via grunnmur, og knotteplast (grunnmursplast) anses i slike tilfeller som unødvendig.

Det registreres likevel at ikke er benyttet grunnmursplast på hele veggen, og at dreneringssystemet har nådd en alder som tilsier usikker tetthet i tiden som kommer. Normal forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er ikke mulig å fastslå dreneringens funksjonalitet med sikkerhet gjennom visuell kontroll. Underjordiske forhold som vannårer i fjell, tilsig eller kapillært opptrekk kan ha betydning, selv om konstruksjonen ligger over terreng.

Tilstandsgrad er mest satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig overvåking av innvendige kjeller-/grunnmursarealer, særlig etter nedbør. Dersom symptomer på fukt viser seg, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak.

Ved omfattende graving rundt grunnmuren kan oppgradering av drenering vurderes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapillærer i betongen.	
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	
Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.	
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn alder og av følgende forhold:	
-Det registreres sprekke i fasaden i hjørnet på baksiden ved soverom til kjellerleilighet	
-Det registreres sprekker i fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbeilke over vindu.	
-Registrert noe svinnriss mot fjellsiden og baksiden av huset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov	
Det anbefales å foreta en gjennompassing av sprekker i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabil.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Ekstern garasje

Type	Takterrasse
Takterrasse bygget i 2018 (kilde: Huseier)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det symptom på utlitstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av lav rekkverkshøyde, samt registrerte fuktmerker og forhøyede fuktverdier i treverk på undersiden av takterrassen	
-Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
-Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.	
-Ved bruk av fuktmåler måles det 18,1 vekstprosent ved bruk av pigger i trevirke. I følge huseier har tilstanden vært like over lengre periode.	
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert eller fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden gjennom fuktmålinger og visuell kontroll for eventuelle fuktmerker. Utviklingen bør følges nøye for å vurdere om fuktinnholdet eller omfanget av fuktmerkene øker over tid. Regelmessig ettersyn gjør det mulig å iverksette nødvendige tiltak på et tidlig tidspunkt dersom forholdene forverres	
Ved vedvarende eller økende fuktverdier bør ytterligere undersøkelser og utbedringstiltak vurderes	
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold, som renging og overflatebehandling for å forlenge levetiden.	
Ved ytterligere forringelse bør utskifting av terrassebordene vurderes.	

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utlitstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollert
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold	
Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens under undertak ved kontroll. TG-2 pga alder/slitasje.	
Det påvises saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter.	
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
Tilstandsgrad 2 er også gitt på bakgrunn av følgende forhold: Terrassebordene bærer preg av alder og slitasje, med visuell nedbrytning som kan omfatte sprekkdannelse, fiberreising og overflateavskalling. Dette påvirker både estetikk og materialets levetid	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alder på tekking tilsier at utskifning er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll. Ellers normal vedlikehold av overflater.	
Videre overvåking anbefales. Ved økende symptomer bør det utføres nærmere undersøkelser og vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av tekkingen.	
Normalt vedlikehold av terrassebord og gjerdet på påregnes. Det må og påregnes at det med tiden må skiftes en del terrassebord pga slitasje. Akkurat når dette inntreffer er det vanskelig og si noe om.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Tilhørende garasje.

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpringer i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>2 ETG: Balkong dør med 2-lags isolerglass fra kjøkken 1982 Vindu med 2-lags isolerglass 1969 Skyvedør fra stue 1982 Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2024 (soverom og garderobe)</p> <p>KJELLER: Vindu med 2-lags isolerglass fra 1969 (soverom) Vindu med 2-lags isolerglass fra fra 2023 (Soverom) Vindu med 3-lags isolerglass fra 2023 (Soverom)</p> <p>LEILIGHET: Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1990 Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990 Vindu med 2-lags isolerglass fra 2022 (bad) Vindu med 2-lags isolerglass fra 2018 (kjøkken)</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelse	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>Karmen er værslitte. Eldre vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer(TG-2)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.</p> <p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldig stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold: Deler av kledningen er det manglende lufting(yttervegg mot inngangsparti) Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.</p> <p>Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet med tiden. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p> <p>Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger av bordkledning ved behov.</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Punktet må ses i sammenheng med takteking.	
Det er noe misfarging og saltslag i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampsperr som kan føre til kondens på vinterstid. Det er noe fuktmerker/fuktskjolder og saltslag noen steder i sutak	
Avvik: -Tiltent luftespalte ved raft er redusert.	
Tilstandsgrad 2 pga ovennevnte punkt	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak.	
For videre omtale se "Takkonstruksjon"	

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Punktet må ses i sammenheng med takteking.	
Besiktigelsen fra bakkeplan og innvendig loft.	
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i forbindelse med takteking som ble skiftet i 2000 (kilde: Tidligere tilstands rapport.)	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Det var fint vær på befaringsdagen og dog vanskelig og oppdage eventuelt lekkasje fra renner.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonsvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking er oppgradert/skiftet i 2000 (Kilde: Tidligere takrapport)	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå grunnet manglende stigeledd på tak. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.	
Ikke avdekket synlige tegn til avvik fra bakkeplan utover stedvis mosegroe.	
Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen.	
Tilstandsgrad 2 pga mosegroing på tak og at takteking ikke er kontrollert på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
<p>Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.</p> <p>Det er bygget takoverbygg ved inngangsparti, med snøfanger over inngangsparti på hovedtak. I dette tilfellet vurderer vi krav om sikring å være ivarettatt.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Skal det med tiden oppgradere taktekkning til glatt overflate anbefales det å etablere snøfangere for god personsikkerhet.</p>	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.</p> <p>Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/aldre.</p> <p>Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter</p> <p>Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.</p> <p>Registrert planhetsavvik på +/- 10 mm på stue i kjeller leilighet</p> <p>Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på soverom hoveddel.</p> <p>2 ETG: Med bruk av nivåeringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 12mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)</p> <p>Registrert planhetsavvik på +/- 10 mm i gang 2 etg</p>	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollertbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
<p>Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p> <p>Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feivesen.</p> <p>Det foreligger en tilsynsrapport fra Øygarden brann og redning datert 25.02.2025. Det ble ikke avdekket avvik i rapporten.</p>	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.</p> <p>Integrert hvitevarer: -Stekeovn -Platetopp -Oppvaskemaskin. -Ventilator</p> <p>Frittstående hvitevarer: -Kombiskap (køl/frys)</p> <p>Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.</p> <p>Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje og i god stand.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.15 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.</p> <p>Integrerte hvitevarer: -Stekeovn -Platetopp -Oppvaskemaskin. -Kombiskap (kjøl/frys -Ventilator</p> <p>Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funkejon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.</p> <p>Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje og i god stand.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskole mot annen hoveddel fra leilighet er ikke tilfredstillende.	
Er det manglende ferdiggjett / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket måles til 84 cm og er under 90 cm	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avleprør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avleprør	TG-2
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Avleprør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
TG-2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet innvendig i hele huset i forbindelse med oppgradering av huset, og bad kjøkken i leilighet.	
2023	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad i kjeller leilighet	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring i fra Landro elektro og Elektro team As på deler av anlegget.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.21 Elektrisk: Leilighet

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert/ skiftet ut i 2024 av Landro elektro	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.</p>	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Pumpen er ny i 2019 (Kilde: Tidligere takstrappert)	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p> <p>Tilstandsgrad 2 pga alder og ingen dokumentasjon på service av anlegget.</p> <p>Oljetank er fjerne av tidligere eier. Kilde: Huseier Har hentet ut informasjon fra egenerklæring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

6.23 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstell	
2013	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpset) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.24 Ventilasjon: Utleiedel

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm og klaffventil på yttervegg på soverom. + mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenet.</p>	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	
Kjeller leilighet ble ferdig i 2024. Det burde da blitt lagt opptil bedre ventilasjon iht dagens krav og gjeldene standard. (Balansert ventilasjon)	
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.	
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.25 Ventilasjon: Hoved del

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg og ventiler i noen vinduskarmer + mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenet	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	

6.26 Våtrom: 2 ETG

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Baderomsbelegg oppå eldre fliser. Vegg- Fliser Tak- Malt slett himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble sist renovert i 2005 (kilde: huseier)	
Huseier har i senere tid malt flisene på vegg og lagt selvklebende fliser fra lindas dekor, oppå eldre flis.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk	
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.	
Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.	
Noen skruerull i veggflis ved dusjsjonen etter en tidligere innfesting som er demontert. (TG-2)	
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Det er innfette downlights i tak mot kaldloft.	
Vindu med karmer vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Ikke funnet skader som følge av dette. Grunnet dusjkabinett vurderes forholdene om at vindu ikke vil bli belastet med vannsprut.	
Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt med bakgrunn i alder, begrenset fall mot sluk, manglende dokumentasjon på oppbrett av tettesjikt ved dør, samt eldre skruerull i veggfliser ved dusjsjonen	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Synlig klemming men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.	
Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Dusjkabinett Innebygd sistene Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Overnevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarig, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Leilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Gulvbelegg. Vegg- Baderomsplater Tak- Malt slett himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2024 (kilde: Huseier)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
45mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15 mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjsone. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.	
Grunnet dusjdr i glass vurderes forholdene om at vindu ikke vil bli belastet med vannsprut.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Toalett Innsvingbare dusjdrer i glass Opplegg for vaskemaskin Servant	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Gjerstad, Henrik	9578-5993-4-3911993	2025-07-21 05:37:40
------------------	---------------------	---------------------

 This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
21. jul. 2025
Oppdragsnummer
32-0165/25

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

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ebbesvikvegen 52, 5350 BRATTHOLMEN	Meglerfirma Nordvik Bergen Vest
Selgere Henrik Gjerstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. april 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7616899 Forsikret i: Fremtind forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1. etg 2024. Etablert teknisk rom for vannpumpe, VVB og vaskemaskin i 2023/2024. Bad 2. etg overflateoppusset. Laget manglende sladre hull og inspeksjonslukke i 2023. Vann og avløp er utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er rørlegger. Alt elektrisk utført av Landro Elektro AS. Våtromsbelegg lagt av utdannet gulvlegger som vennetjeneste. Baderomspanel, tak og deler av vegger utført av Snekker J. Alvheim. Elektrisk oppgradert iht dagens standard på øvrige rom av Landro Elektro AS. Egeninnsats på mye av utført arbeid.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg har våtromsbelegg lagt av utdannet gulvlegger som vennetjeneste. Baderomspanel montert av Snekker J. Alvheim. Lagt opp ny sluk og nytt avløp til vaskemaskin på både bad 1. etg og teknisk rom. Lagt smøremembran på teknisk rom av eier. Vann og avløp utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er utdannet rørlegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes masse dokumentasjon i form av bilder ettersom mye av arbeidet er utført som egeninnsats i tillegg til hjelp av fagfolk. Foreligger faktura fra Snekker J.Alvheim. Foreligger samsvarserklæring på elektrisk fra Landro Elektro.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet oljefyringsanlegg og tettet gjennomføring i pipe 1. etg 2025 Malt utvendig 2024/2025 4 større vinduer bakside hus 1. etg, egeninnsats 2024/2025 Lagt opp noen nye støtter terrasse 2025 Støpt nytt betongdekke i begge garasjer 2021 Ny pipehatt 2020 Garasje satt opp 2018, tømrer Nils Lunde Vinterhage satt opp i 2010 Arbeid utført 2021-2025 er gjort som egeninnsats

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent, men det er støpt opp mur på bakside av hus som trolig er gjort i ettertid grunnet funn av XPS ved flytting av vanninntak. Gjort funn av betongrør som går ut fra under asfalt ved grusplass, mulig tilknyttet noe drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Landro Elektro AS har utført arbeid i 2024 og 2025. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa. Lagt opp flere nye kurser i hoveddel og en til garasje samt nytt sikringskap til utleiedel med flere kurser der. Egen minusmåter for utleiedel. BKK har lagt opp 3-fas til huset og ny strømmåler i 2024. Samsvarserklæring fra 2014 av Elektro Team AS på diverse arbeid i lillegarasje, vinterhage++

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er utført EL-kontroll, men det er mye nytt i huset med samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Trekkerør fra sikringskap 2. etg lagt opp til loft for fremtidig lader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til rør-i-rør i hele boligen i 2023/2024. Montert helt ny vannpumpe i 2025. Vanninntak flyttet til teknisk rom i 2024. Ny sluk og avløp til vaskemaskin på bad 1. etg og teknisk rom i 2024. Vann og avløp er utført som egeninnsats i lag med familiemedlem som er rørlegger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadpliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plantegninger samsvarer ikke med det som kommunen innehar for huset. I perioden 2022-2025 har det blitt opparbeidet hybelleilighet i 1. etg som ikke er søkt bruksendring på, i den forbindelse er skillevegg i tidligere gang satt opp. Kjøkken i utleiedel er tidligere vaskerom, og bad er utvidet ca. 1 kvm. Soverom i hoveddel 1. etg nærmest trapp er ikke godkjent, det registrert som bod. Gjort tiltak med større vinduer og sidesving vindu mtp. rømming. Ikke søkt om fasadeendring på større vinduer i 1. etg på bakside av hus som er satt inn. I 2. etg samsvarer ikke tegninger opp mot kommunen sitt. Kjøkken er utvidet og står der det tidligere har vært soverom ut i fra min kjennskap. Ut i fra min kjennskap er det ikke søkt om ved innsettning av altandar og skyvedør 2. etg. Utestue og takoverbygg ved inngangsparti ikke byggemeldt. Der soverom utleiedel er ikke søkt om. Garasje fra 1971 er ikke byggemeldt. Store deler av arbeidet utført 2022-2025 er med egeninnsats i samråd med tømrer Snekker J. Alvheim, rørlegger og Landro Elektro AS. Papirer på elektrisk arbeid finnes i boligmappa.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Egen privat vannbrønn under terrasse ved den minste garasjen, som benyttes av Ebbesvikvegen 52 og Ebbesvikvegen 48. Egen privat septiktank som er plassert bak den nyeste garasjen. Denne tømmes annenhvert år.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Tilsyn fyringsanlegg 25.02.25, ikke avdekket noen feil. Fjernet resterende del av oljefyringsanlegg som var inne i hus. Oljetank fjernet (ref. tidligere eier).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renover 2 soverom og gang i 2. etg i 2025. Etterisolert yttervegger med 5cm, totalt 15cm. Renover bod/soverom 1. etg hoveddel, støpt nytt gulv og isolert 7cm innvendig av yttervegger av leka. Oppusset soverom 1. etg (nærmest inngang) og gang i hoveddel 2024. Laget utleiedel, ferdig i 2024. Bygget opp nytt kjøkken og bad samt gang der vegger er isolert 10cm mot yttervegger av leka. Pusset opp soverom og stue.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Riss i puss på pipe (ref. tidligere takst), det er montert pipehatt for å utbedre dette.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Tak i vinterhage kan lekkje ved masse regn. Fukt i tak på store garasjen. Fuktig i lille garasje ved mye regn.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: BKK reparerte inntakskabel i 2022 etter brudd grunnet tre som lå inntil kabel.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Riss i murpuss vegg bak hus. Det har vært sprekk i vegg på den lille garasjen som har vært likt siden 2019, men er nå reparert med betong.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert noen få skjeggkre/salvkre i huset, har lagt ut noe stoff i leilighet. Forevrig ikke vært mye eller plagsomt. Observert muselort ved riving av himling/tak der gang i leilighet er. Anticimex skadedyrfirma konkluderte med at det er gammelt, og at det ikke er fare for gjentagelse. Isolasjon som var berørt ble byttet ut.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe burde få seg en service med tiden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Oppvaskemaskin kjøkken hoveddel mangler "soft-open" funksjon.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ut i fra tidligere salgsrapport er det mangel på lysinnslipp i stue(tidl. soverom) grunnet store garasjen, opplyst hos kommunen som bod. Soverom leilighet tegnet som bod på tegning fra 1969.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt om bruksendring eller endring på plantegninger. Utleid som ikke-godkjent hybel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 2025 Branntilsyn - 2025 Skadedyrsrapport - 2023 Tilstandsrapport - 2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt i 2025 av takstmann, tilstandsrapport. Oppmålt i 2019 av takstmann, tilstandsrapport. I 2019 ble det sendt byggesøknad om storegarasje

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Tegninger fra 1969 av huset som kommunen innehar samsvarer ikke med dagens bruk. Garasje fra 1971 er ikke byggemeldt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: I forbindelse med nytt byggefelt og ny vei (Arenavegen) i Ebbesvik så er utbygger (Soli eieendom) mulig ansvarlig for å utføre tiltak med vei nedenfor hus (Ebbesvikbakken). Ikke kjent med omfang eller om kommunen lar de slippe unna med eventuelle tiltak.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Ebbesvikvegen 48 har bruksrett på deler av veien opp til hus.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet i følge egenerklæring til forrige eier.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meid-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 32-0165/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjerstad, Henrik	2025-07-21

Identifikasjon

 **bankID** Gjerstad, Henrik

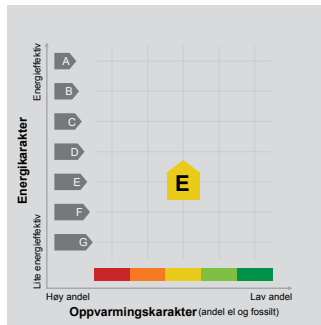


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Ebbesvikvegen 52
Postnummer	5350
Sted	BRATTHOLMEN
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175643427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147714
Dato	23.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 294 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 029 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1971
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 178
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energiarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

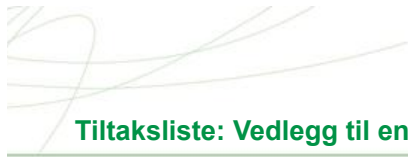
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnen er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Ebbesvikvegen 52

Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.)	9 min 🚶
340 elever, 15 klasser	0.8 km
Danielsen barne- og ungdomssku...	5 min 🚗
434 elever, 32 klasser	2.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min 🚗
493 elever, 21 klasser	4.1 km
Sotra vidaregåande skule	8 min 🚗
720 elever	4.1 km
Olsvikåsen vidaregåande skole	16 min 🚗
430 elever, 26 klasser	10.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brattholmen	9 min 🚶
----------------------	----------------

Offentlig transport

🚏 Ebbesvikbakken	1 min 🚶
Linje 442	0.1 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen	21 min 🚗
Linje F4, L4, R40	16.9 km
🚏 Bergen Flesland	24 min 🚗

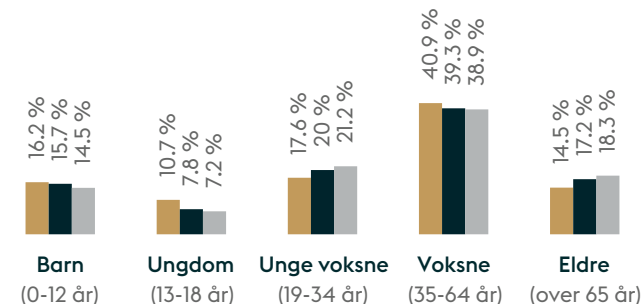
Barnehager

Eventus Sartorlundens barnehage...	5 min 🚗
77 barn	2.6 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
89 barn	3 km
Preg barnehager Straume (1-5 å...	6 min 🚗
74 barn	2.9 km

Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen	10 min 🚶
Meny Sartor	5 min 🚗

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Brattholmen skule	7 min	🚶
⚽ Straume Idrettspark	5 min	🚶
🏸 Sprek & Blid Straume	5 min	🚶
🏸 Just Padel Sotra	6 min	🚶

Støynivået

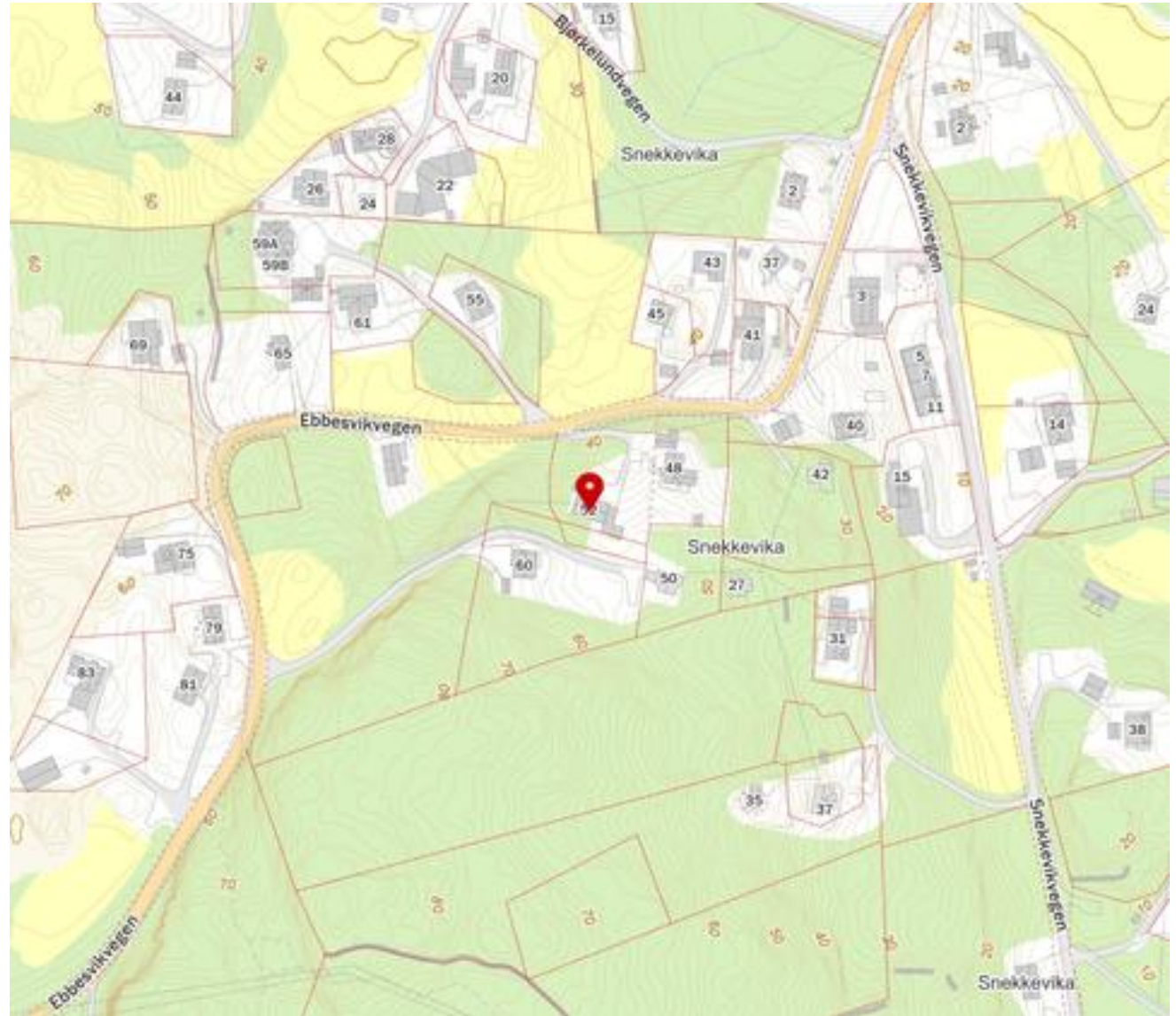
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering

Lett 83/100

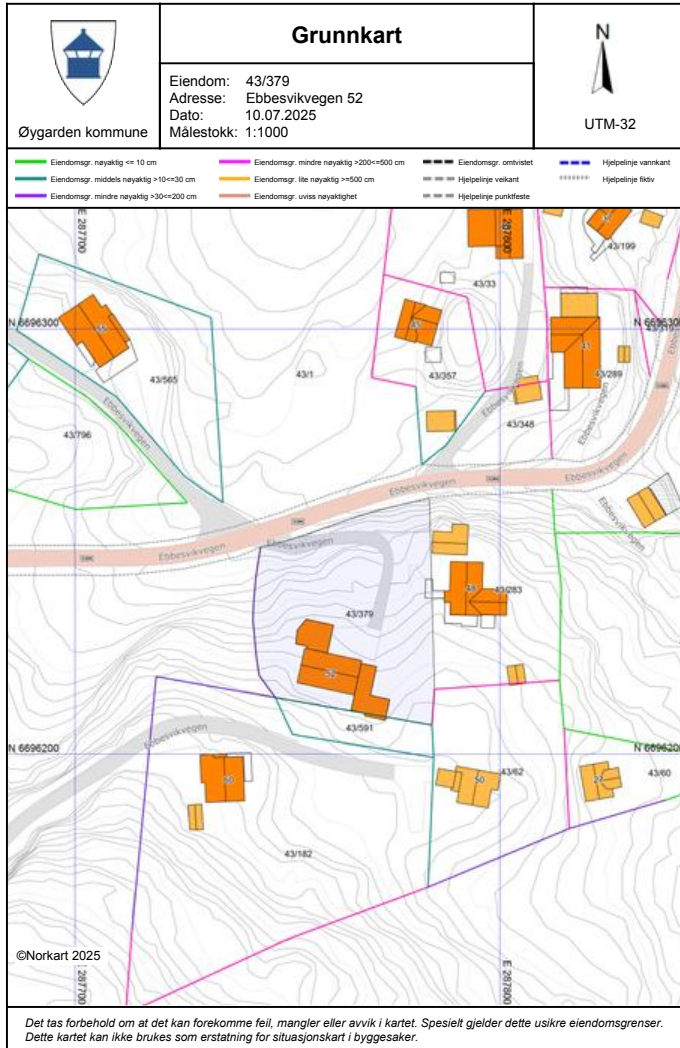


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



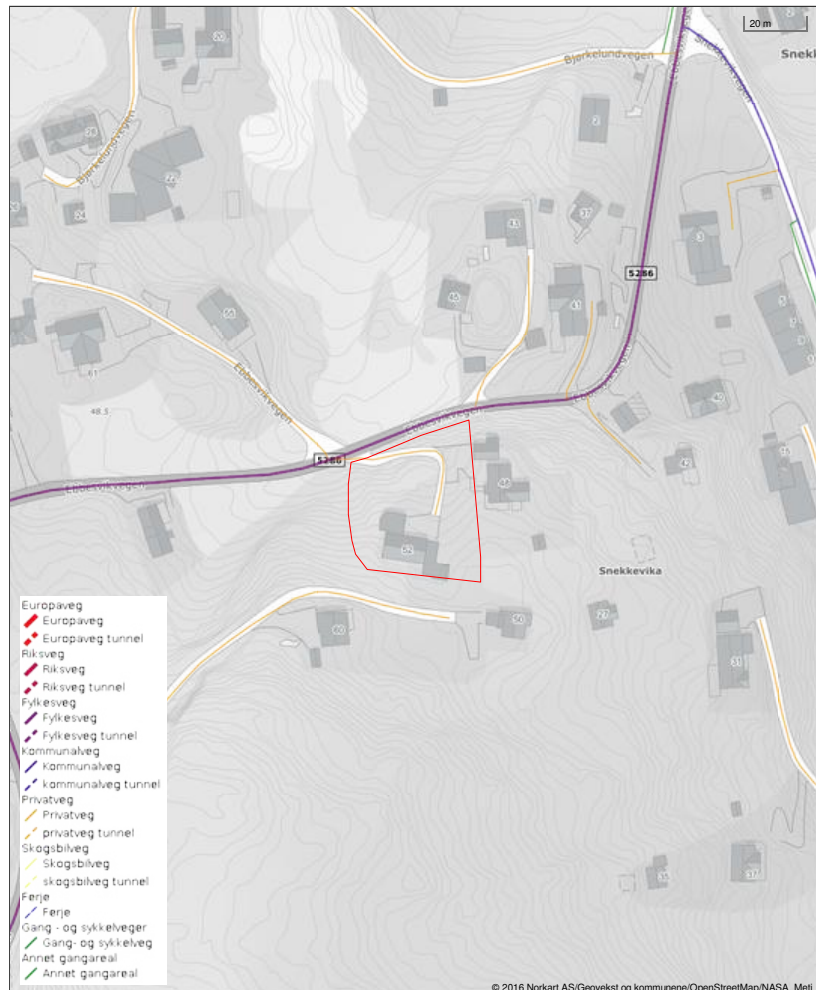
Informasjon fra

Kommunen



Utskriftsdato: 10.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 43/379//



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



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 10.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	379	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ebbesvikvegen 52, 5350 BRATTHOLMEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

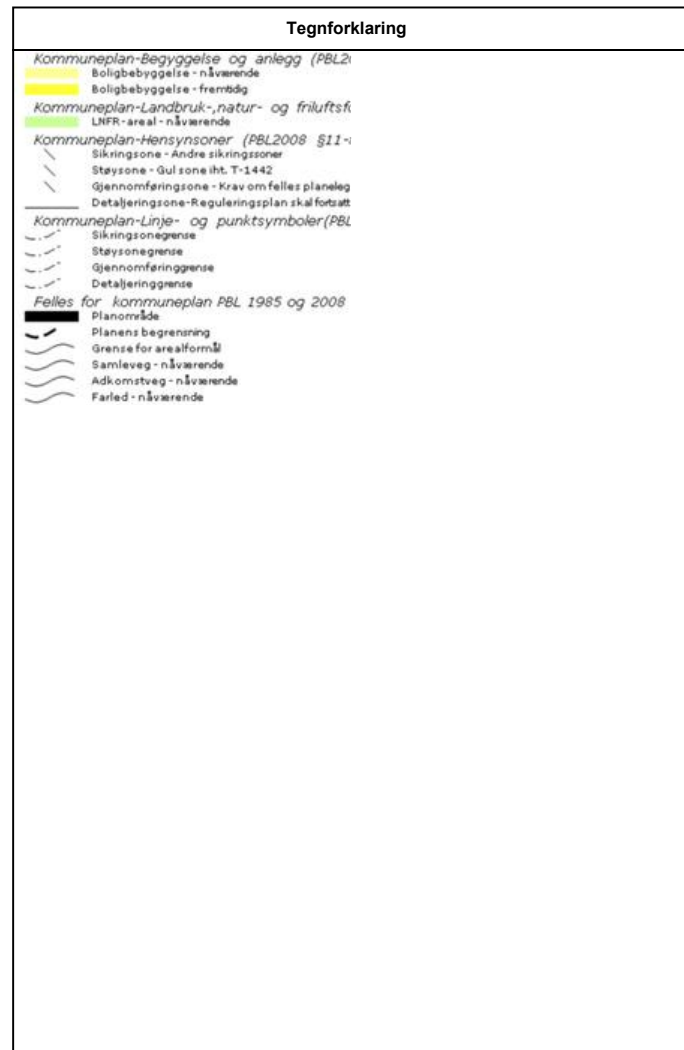
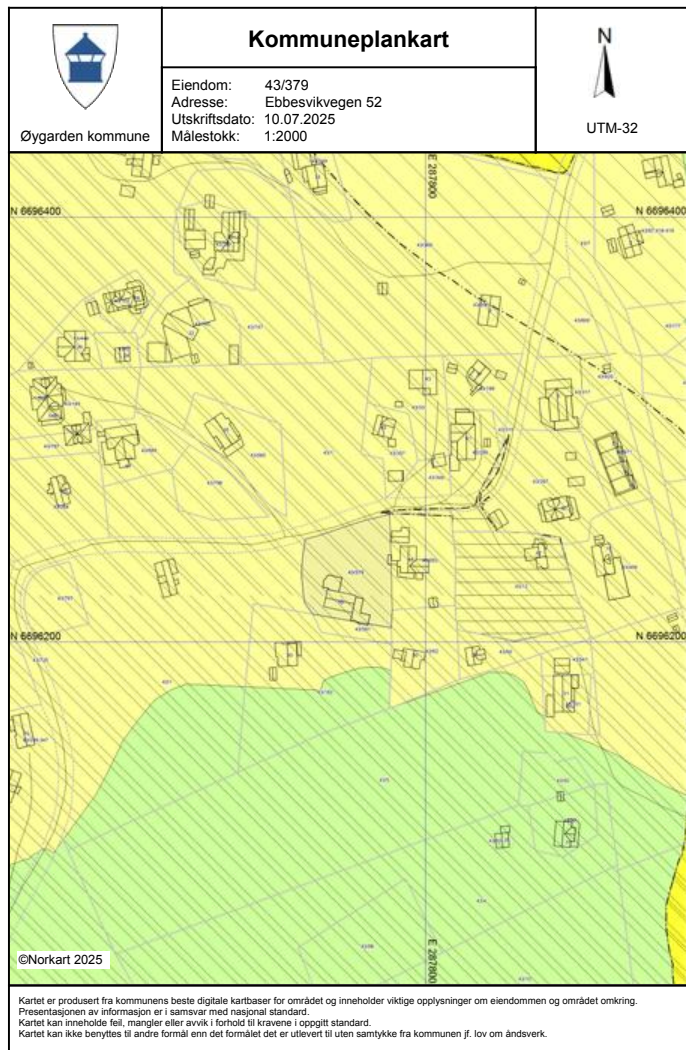
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020		
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2015		
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F3c3%b3bressegn_180615.pdf		
Delarealer	Delareal	1 817 m ²	
	KPHensynsonenavn	H190_10	
	KPSikring	Andre sikringssoner	
	Delareal	1 817 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	1 817 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_1	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikkbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner

for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

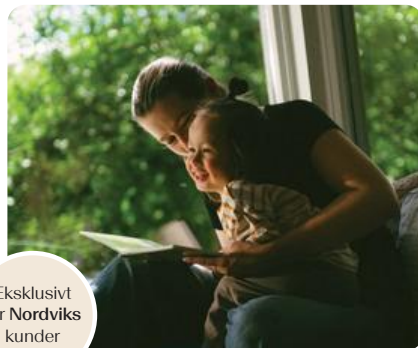
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan
 Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
 Telefon: **915 08 880**
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
 Telefon: **22 99 99 99**
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ebbesvikvegen 52 5350 BRATTHOLMEN

Betegnelse: Gnr 43, bnr 379 (ideell andel 1/1) / Gnr 43, bnr 591 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

