NORDVIK

Kirsten Flagstads vei 72

4 soverom | 171 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Kirsten Flagstads vei 72

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Vedlegg
50	Tilstandsrapport
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.10.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig rekkehus over 3 plan med attraktiv beliggenhet og gode naboskap | Gode solforhold | Parkering i carport

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**169 840-**
Totalpris	**6 919 840,-**
BRA-i	**171 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Kirsten Flagstads vei 72 - bosett deg i dette innbydende rekkehuset over tre plan i et attraktivt og familievennlig nabolag. Her har du muligheten til å sikre deg et flott rekkehus, hvor man kan bo godt og lenge, med nærhet til både buss, bybane, barnehager og skoler, og Oasen senter.

- Nytt tak fra 2025
- Tre uteplasser og en herlig hage
- Åpen og sosial planløsning
- Egen parkering i halvpart av dobbel carport
- Tre bad - en praktisk løsning for familien

En smakebit av området:

- Nærhet til kollektivtransport
- Gode tur- og aktivitetsmuligheter
- Kort vei til Oasen kjøpesenter
- 10 min. kjøring til Bergen sentrum
- Familievennlig beliggenhet med gode naboskap

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





























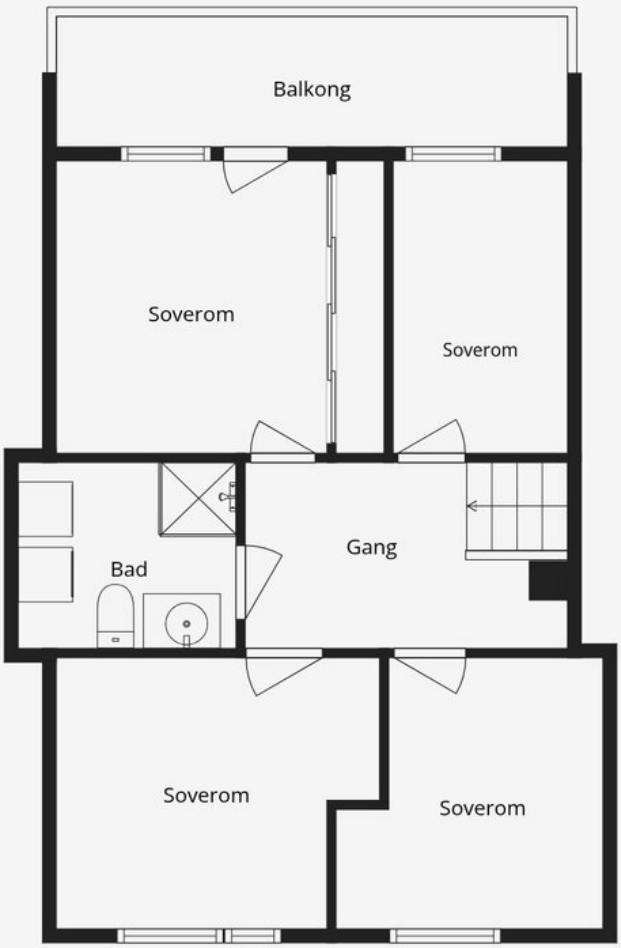






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.






TOYS









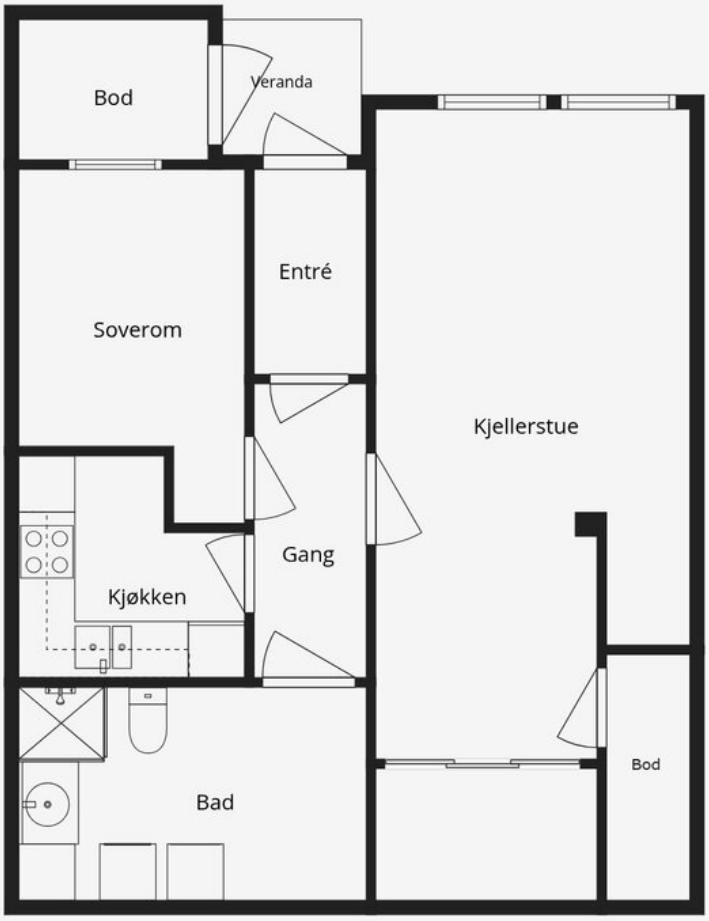

N°1





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 61 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0172/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25, bnr 325 (ideell andel 1/1) / Gnr 25, bnr 326 (ideell andel 1/4) i Bergen kommune

Selgere
Bengt Aspevik
Nicole Ingebjørg Aspevik

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 919 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 934 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1985

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Bod/trapp fra hovedetasje i hoveddel 2,6 m², entré 2,5 m², gang 3,7 m², bad 7,8 m², soverom 7,5 m², stue 23,2 m², kjøkken 4,7 m², bod 1,5 m²
BRA-i: 3 kvm. Uisolert bod med utvendig adkomst 3,4 m²
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré 1,5 m², gang/trapperom 8,3 m², trapperom til underetasje 1,1 m², bad 2,4 m², stue/kjøkken 45,8 m²
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 45 kvm. Vestvendt altan på 44,6 m² med utgang fra stue

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang/trapperom 7,2 m², bad 3,3 m², soverom 11,8 m², soverom 2 10,1 m², soverom 3 6,8 m², soverom 4 6,4 m²
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 9 kvm. Vestvendt altan på 9,1 med utgang fra soverom

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje med en biloppstillingsplass 15,9 m²
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent

areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Parkering
Det medfølger én biloppstillingsplass i halvpart av dobbelgarasje oppført på fellestomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Nytt tak i 2025
- Nye vinduer oppe på alle fire soverommene
- Ny verandadør oppe
- Malt alle soverommene oppe
- Nytt gulv i gang og på soverommene i loftsetasje
- Nytt garderobeskap på det ene rommet

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2006 Flislegging, ny WC/Dusj og vask, har ikke dokumentasjon. 2018 Gården Rørleggerservice, installerte opplegg til vaskemaskin i tredje etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2006 Ny membran på alle vegger og gulv. Sluk ble ikke fornyet. Kjenner ikke til feil eller fuktproblematikk etter utførelse

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:
- 2025 T.Danielsen Bygg AS - Nytt tak · nye vindskier og nye loddbord · nye takrenner og nye nedløp · ny diffusjonsåpen takpapp · nye feder og lekter · ny takstein med tilhørende møne- og gavlstein · montert fuglebånd rundt hele huset · nye stigetrinn til skorstein · utskiftning av 2 stk. tak-hette og 1 stk pipebeslag · takfotbeslag fra takstein – takrennen i sort utførsel 2005, Eget arbeid Da kjellerstue ble pusset opp i 2005, ble gammel (og ulovlig) ovn kastet, og hull i pipe murt igjen. Jeg har aldri brukt ovnen, så kjenner ikke til noen problemer med pipe.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i min eiertid

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- 2009/10 – byttet fra vanlige sikringer til automat + nytt sikringsskap U.etg. Installatør gikk konkurs gjorde seg ikke helt ferdig.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Mars 2022

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Opplegg til vaskemaskin i 2. etg. 2006 Kamerat (rørlegger) hjalp meg med tilkobling av vann og avløp til kjøkken U.etg 2009/10 Kamerat (rørlegger) hjalp meg med tilkobling av vann og avløp til toalett og vann til dusj i U. etg 2018 Gården Rørleggerservice, installerte opplegg til vaskemaskin i tredje etasje.

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:
- 2005 - Endret boder i kjeller til kjøkken og soverom Vegger og overflater som egeninnsats Elektro som beskrevet under pkt.4 VVS som beskrevet under pkt.5

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Har ikke oljetank eller sentralfyr. Ventilasjon (mekanisk avtrekksvifte) er byttet i 2025.

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:
- Egeninnsats: 2005/06 Nytt gulv, laminat hele U.etg 2009 Nytt kjøkken U.etg. 2010/12 Nye MDF veggpanel og gulv, laminat hele 1.etg 2013 Nytt kjøkken 1.etg. 2018 Lagt inn opplegg for vaskemaskin på bad 2.etg 2025 /26 Nytt gulv, laminat hele 2.etg Skyvedørsgarderobeleverandør: 2022 Ny skyvedørsgarderobe stort soverom Vest Allianse bygg AS 2022 Bytte vinduer 2.etg. Bergen Byggspesialisten AS 2018 Tette trappen mellom 1. og 2.etg

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

Eventuell kommentar:
- Aldri vært i bruk

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

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Gulv heller litt i 2.etg. Det har vært slik siden kjøp (2003), og har blitt verre.

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:
- Aldri vært søkt om.

Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Tinglyst lån og festeavtale

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Ytterveggene er utført som bindingsverk med utvendig liggende og stående trekledning fra byggeår
- Etasjeskille i trebjelkelag
- Gulv mot grunn i betong
- Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser og er gjenkledd på innside, og påforet kjellervegg er oppført i stenderverk av tre med plater
- Grunnmur i plasstøpt betong
- Forstøtningsmurer er oppført i lecablokker og trevirke
- Saltak i trekonstruksjon (taksperrer)
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein
- Gesims og vindskier av trekledning
- Takrenner og nedløp i sort aluminium, samt beslag og takhetter i aluminium/stål
- Vinduer med isolerglass i trekarmer
- Ytterdør i hovedetasjen med teak dørblad, cotswoldglass og sidefelt i cotswoldglass
- Ytterdør i underetasjen er malt tredør med isolerglass og blyinnfattet glass på innside
- Ytterdør til bod er malt tredør av eldre årgang
- Altandør i stue er med isolerglass
- Innvendige dører har formpressede profilerte dørblad, skiftet rundt 2012 og 2016, med glassfelt mellom entré/gang i utleiedel og entré/stue/kjøkken i hovedetasjen.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Bad i underetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Eldre vinduer
- Eldre dører
- Vestvendt altan med utgang fra stue
- Vestvendt altan med utgang fra soverom
- Innvendige overflater i utleiedel
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Overflater og innredning på kjøkken i underetasje
- Dokumentasjon for våtrom på bad i hovedetasje
- Overflater, vegger og himling på bad i hovedetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i hovedetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad i hovedetasje
- Dokumentasjon for våtrom på bad i loftsetasje
- Overflater, vegger og himling på bad i loftsetasje
- Vanntett sjikt, membran og tettesjikt på bad i loftsetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad i loftsetasje
- Ventilasjon på bad i loftsetasje
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i loftsetasje

Følgende bygningsdeler ikke er undersøkt (TG IU):
- Utvendige trapper
- Forstøtningsmurer
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i underetasje
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i hovedetasje

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Integrert oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryser
- Stekeovn

- Mikroovn
- Stekeplater

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin oppe og nede
- Tørketrommel oppe og nede
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebordet

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad i hovedetasje og bad i loftsetasje
- Elementpipe med mulighet for ildsted (ildsted i underetasje er fjernet)

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. 24 753 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 906,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 21 906,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1 050,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 8 288,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 8 288,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 406 324,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 625 294,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 38773577

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 324 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Det gjøres oppmerksom på at huset går noe utenfor tomtegrensen.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 12.07.1985
Festetid: Festetid er 99 år regnet fra 10.06.1985. Dersom bortfester ved utløpet av festetiden ikke ønsker å forlenge kontrakten for ytterligere 99 år, har festeren rett til å innløse tomten.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan kreves regulert etter gjeldende prisbestemmelser, basert på råtomtens verdi på reguleringstidspunktet (inkludert andel av fellesareal) og høyeste lovlige rente. Ved manglende enighet fastsettes ny avgift ved skjønn av en voldgiftsrett på tre medlemmer.

Det opplyses at festeavgiften på signeringstidspunkt utgjorde kr. 1 422,-. Festeavgiften betales forskuddsvis per halvår. Partene skal kunne forlange regulering av festeavgiften, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter.

Selger opplyser at dagens festeavgift utgjør kr. 13 200,- årlig, og faktureres halvårlig med kr. 6 600,- per halvår.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Bortfester kan når som helst kreve at fester innløser tomten med minimum ett års skriftlig varsel, til tomtens verdi på innløsningstidspunktet med fradrag for verdiøkning tilført av fester. Ved festetidens utløp (99 år) har fester rett til å innløse tomten dersom bortfester ikke vil forlenge avtalen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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 Kirsten Flagstads vei 72! En flott eiendom med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligstrøk i Krohnegården. Nabolaget består i hovedsak av rekkehus- og eneboligbebyggelse, tilbaketrukket fra gjennomgangstrafikk og med utsikt mot nærområdet og de omkringliggende byfjellene. For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk i hverdagen. Både barnehager, Løvås skole og Lynghaug skole ligger i gangavstand, mens ungdom og eldre elever har enkel adkomst til videregående skoler i bydelen med buss eller sykkel.

For den friluftsglade byr nærområdet på varierte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Flotte turløyper fører opp mot både Løvstakken og Damsgårdsfjellet, og den populære Løvstien gir gode turforhold like i nærheten. I tillegg byr Kanadaskogen på et stort nettverk av skogsstier og turveier, samt badeplass ved Tennebekktjørna og Storavatnet en kort kjøretur unna. Idrettsmiljøet i bydelen er aktivt og mangfoldig, med Fyllingsdalen idrettshall, Frøya idrettspark og lokale idrettsanlegg og ballbinger i nærområdet.

Servicetilbudet i hverdagen er lett tilgjengelig. De daglige innkjøpene kan gjøres i nærområdet på Melkeplassen eller i Fyllingsdalen. Oasen Senter ligger en kort kjøretur unna og fungerer som et komplett bydelssenter med over 60 butikker, store dagligvareforretninger, apotek, bibliotek og spisesteder. Kollektivforbindelsene er svært gode. Bussholdeplassen ved Fosseskiftet ligger bare en kort spasertur fra eiendommen, og fra Fyllingsdalen terminal tar Bybanens linje 2 eller bussene deg raskt og effektivt videre til Bergen sentrum.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- De beste naboene i rekken. Turer rundt vannet og opp Løvstakken. Badeplassen og at det er et rolig og fredelig sted å bo generelt. Ikke langt til bus, butikk osv.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Naboene er jeg så utrolig glad i. De er høflige og hjelpsomme dersom du trenger hjelp til noe! Godt samarbeid oss imellom. Det bor småbarnsfamilier i to av rekkehusene og ved siden av voksne med en eldre ungdom. De er utrolig hyggelige hele gjengen! Ellers også fine naboer rundt. Stille og rolig, oppleves veldig trygt og godt å bo her.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Det er buss like utenfor som enkelt tar deg rett ned til Oasen kjøpesenter og bybanen. Ellers går det buss direkte til byen og videre dersom man spaserer ca. 5 min. Der ligger også en matbutikk. Videre ligger barne- og ungdomsskolen rett nedenfor. For de aktive finner man også flere treningsentre ved Løvås.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- På sommeren og høsten blir det noen turer opp Løstakken, men også rundt vannet som ligger 5 min. unna. Her er det også mulig å gå i skogen dersom man vil det. Det er lagt bred sti rundt vannet så det også er plass til barnevogna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.07.1985. Denne omhandler nybygg rekkehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasje.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:

- Vegg mellom stue og kjøkken i hovedetasje er fjernet, tiltaket er ikke søknadspliktig dersom det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner
- Vegg mellom soverommene i 2.etasje med balkongen er noe flyttet på
- Det er opprettet bod i kjelleretasjen i det som benevnes som kjellerstue
- Vaskerom i kjeller er omgjort til bad

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Hobbyrom i kjelleretasje er omgjort til kjellerstue
- Det er oppført kjøkken i underetasjen
- Bod og matbod i underetasjen er omgjort til soverom og kjøkken

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Balkong i hovedetasje er forstørret
- Det er bygget på bod inntil husveggen

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

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ligger i et uregulert område, men arealformål i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Fyllingsdalen. Boligfelt VIII, ikrafttrådt 29.07.1967.
Reguleringsplanen omhandler at blokkbebyggelse kan oppføres i 3 etasjer. Småhusbebyggelsen kan oppføres i 1 1/2 etasje. Butikkbygg, daghjem, barnehage oppføres i 1 etasje. Kontorbygget kan oppføres i inntil 2 etasjer. Den endelige plassering av skole og anlegg i området avsatt til institusjoner og tomter for disse blir å fastsette når konkrete prosjekt for utbygging foreligger.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Støysone - vei støy - gul sone - dekningsgrad 37,4%
Ifølge planopplysningene antas hele eller deler av eiendommen å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker, herunder medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/bnr 25/110 - Jenny Linds vei 5C - Tilbygg til horisontaldelt tomannsbolig - saksnr. 202612500
Tilbygget gjelder ny vinterhage/bod/svalgang

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

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

4601/25/325:
05.08.1985 - Dokumentnr: 24215 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,422
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Omhandler festekontrakt med bestemmelser om festeavgift, vedlikeholdsplikt og bruksrett til felles adkomstvei, ledninger og fellesarealer.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 egenerklæringsskjema 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 budaksept.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 100,- 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,-.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. november 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kirsten Flagstads vei 72

Nabolaget Krohnegården - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**17 min**
236 elever, 13 klasser	1.4 km
Seljedalen skole (1-7 kl.)	**22 min**
199 elever, 16 klasser	1.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**8 min**
399 elever, 33 klasser	0.7 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**7 min**
588 elever, 28 klasser	4.7 km
Amalie Skram videregående skol...	**10 min**
1000 elever	6.4 km

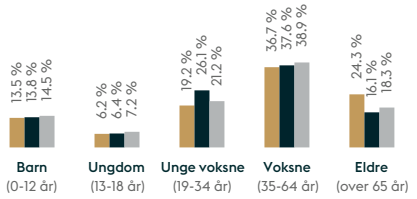
Offentlig transport

Fosseskiftet	**2 min**
Linje 46	0.1 km
Fyllingsdalen terminal	**5 min**
Linje 2	2.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**11 min**
Linje F4, L4, R40	6.8 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Betanien barnehage (1-5 år)	**13 min**
46 barn	1.1 km
Lekeklossen Storhammaren barne...	**16 min**
21 barn	1.3 km
Løvås Oppveksttun barnehage (0...	**17 min**
63 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krohnegården	724	334
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hamre ballbinge	8 min
Lynghaug skole	8 min
MOVA Fyllingsdalen	16 min
Sprek & Blid Sissel's	22 min

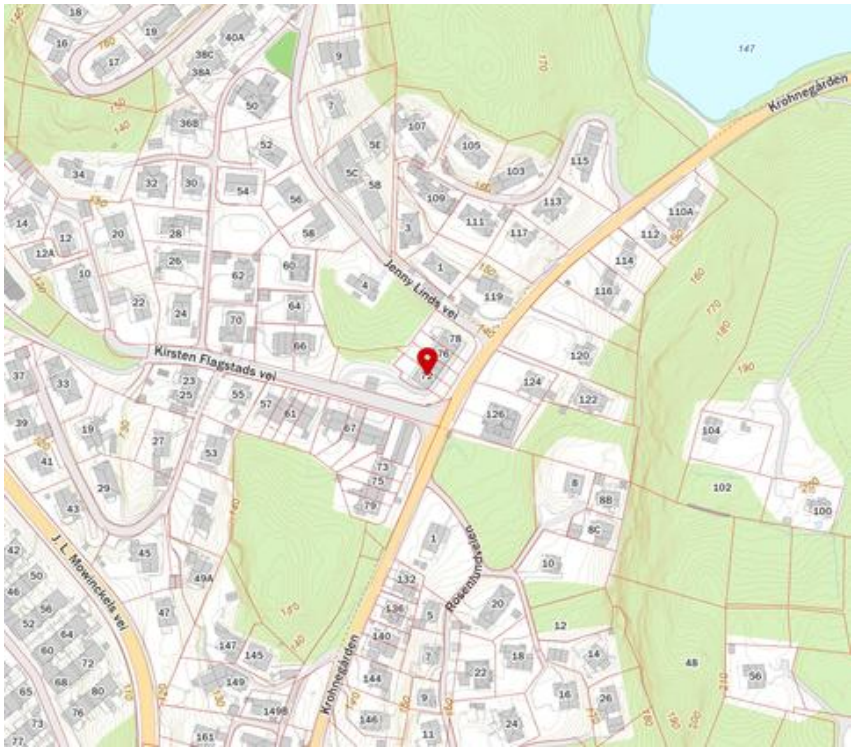
«Dette er et stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 25, bnr. 325

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2818 **Eiendomsverdi ref nr:** BE3261

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over tre plan, bygget i 1985.
Vestvendt altan på 44,6 m² med utgang fra stue, hvorav 13,6 m² er overbygd.
Vestvendt altan på 9,1 med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Utleiedel i hele u-etg (2 roms leilighet på 55 m²). Utleiedel er ikke søkt om/godkjent hos kommunen.
Tilhørende 1/2 av garasje med en biloppstillingsplass, bygget i 1989.

Eiendommen har 1/4 ideel andel av gnr. 25 og bnr. 326.
Tomteareal på felles tomt er 1038 m².

Eiendommen ble etablert 27.02.1985 og har gnr. 25 og bnr. 325 i Bergen Kommune. I 1985 ble enderekkehuset oppført. Enderekkehuset går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2003, tinglysningsdato: 07.07.2003. Det er gjort en rekke oppgraderinger etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking på boligen i 2025. Arbeidet ble utført av T. Danielsen Bygg AS. Eksisterende sutaksplater ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking. Det ble montert ny duk oppå eksisterende sutaksplater.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Ytterkledning er hovedsakelig fra byggeår.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer, isolerglass i trekarmer.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass. Blyinnfattet glass på innside.
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass.
Altandører: Hvit tredører med felt av isolerglass.

To vinduer i utleiedel ble skiftet i 2006. To kjøkkenvinduer i hoved-etg ble skiftet i 2022. Badevindu i hoved-etg ble skiftet i 2011. Fem soveromsvinduer i loft-etg ble skiftet i 2019/2020. Tre stuevinduer i hoved-etg, soveromsvindu og badevindu i utleiedel er fra byggeår. Ytterdør i hoved-etg og ytterdør i u-etg er fra byggeår. Ytterdør i bod er av eldre årgang. Altandør i stue ble skiftet i 2010 og altandør på soverom i loft-etg ble skiftet i 2019.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt tapet.

Oppgraderinger:
- Alle overflatene i boligen er oppgradert i tidsperioden 2005 - 2026.
- Nye laminatgulv i u-etg i 2006.
- Nye laminatgulv i hoved-etg i 2012.
- Nye laminatgulv i loft-etg i 2025/2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom i loft-etg. Fra 2022.
- Innebygd garderobeskap på to soverom i loft-etg.

Innvendige trapper:
Hvitmalte furutrapper med lukkede trinn. Buet teppe i trinnene i hovedtrapp.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad, hvite profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang i utleiedel og entre - stue/kjøkken i hoved-etg.

Innerdørene ble skiftet i ca 2012. To innerdører ble skiftet i ca 2016.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Arbeidet ble utført av firma. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering.

Bad loft-etg. Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Arbeidet ble utført av firma. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering. Det ble lagt inn opplegg for vaskemaskin på badet i

Beskrivelse av eiendommen

2018.

Bad utleiedel. Areal: 7,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank i kasse.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Nytt toalett og nytt dusjkabinett ble montert i 2010.

KJØKKEN Gå til side

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 45,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
Laminat på gulv, malt platekledning/mdf panel på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon, 78 cm (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (IKEA).
- Fryseskap (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenbord/øy har bredde på 1,24 m og lengde på 2,26 m.

Utleiedel. Areal: 4,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2009.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp (IKEA).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til kjøkken i utleiedel. Stoppekran er plassert på bad i utleiedel.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad i utleiedel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 1995. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i utleiedel. Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2010. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Villavent. Nytt ventilasjonsaggregat i 2025. Ventilatorrør på begge kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og ventil i yttervegg på soverom i utleiedel, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altndører.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 3 x 35 ampere (skrusikringer). Lastskillebryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 7 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.

Sikringsskap på soverom i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), jordfeilbryter, minusmåler.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 7 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i gang i u-etg og gang/trapperom og stue/kjøkken i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad i hoved-etg og bad i loft-etg.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til en bil i garasje. For øvrig er det parkering på fellesområde.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enderekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er fremlagt byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og forholdet vurderes som ikke søknadspliktig. Tegning for loftsetasjen stemmer med dagens bruk. I underetasjen er det inntegnet sportsbod, matbod, klesbod, vaskerom og hobby-/trimrom, men rommene er innredet til boligformål og det er laget utleiedel. Endringen er søknadspliktig. Altanen med utgang fra stue er utvidet, og det er ikke dokumentert at det er søkt om verken bruksendring eller altanutvidelse. Det bør sendes inn søknad om ettergodkjenning, og forholdet bør avklares med kommunen.

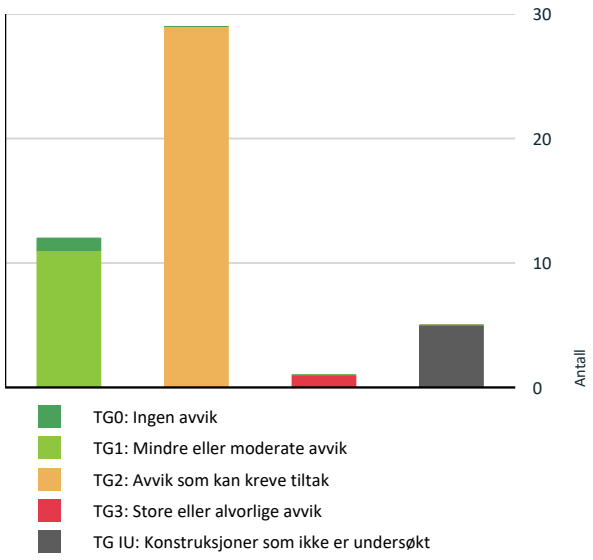
ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

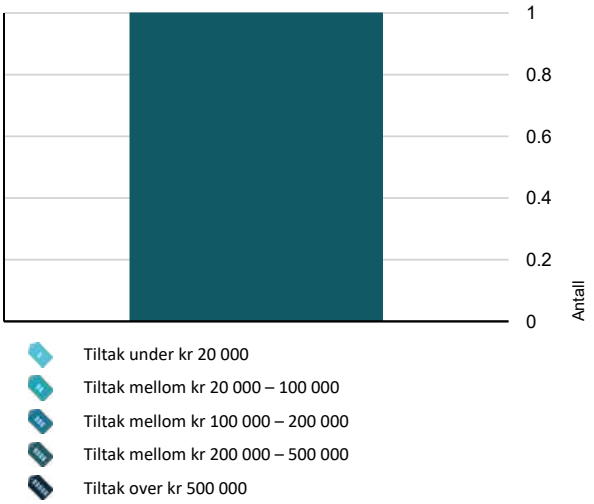
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U-etg > Bad (7,8 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (7,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Eldre vinduer — Gå til side
- Utvendig > Eldre dører — Gå til side
- Utvendig > Vestvendt altan med utgang fra stue — Gå til side
- Utvendig > Vestvendt altan med utgang fra soverom — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater - utleiedel — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > U-etg > Kjøkken (4,7 m²) > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loft-etg > Bad (3,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis. Gå til side
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra stue er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra soverom er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ett krav at man skal utføre radonmåling i utleiedel. Eiere av utleieboliger må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.Kravet gjelder alle typer utleieboliger. Utleier må sørge for å få utført en radonmåling. Kravet til radonmåling gjelder også for leieforhold som ble inngått før 1. januar 2014.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med oppussing.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsannonse

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking på boligen i 2025. Arbeidet ble utført av T. Danielsen Bygg AS.
Eksisterende sutaksplater ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking. Det ble montert ny duk oppå eksisterende sutaksplater.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en levetid på 30 - 50 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så holder ikke betongtakstein opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye renner, nedløp og beslag i 2025. Arbeidet ble utført av T. Danielsen Bygg AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Gjelder felles nedløp i overgang mot nabo.

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra felles taknedløp mot nabo. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmuren i det aktuelle området, med risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje over tid. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløpet, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



Felles nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Det er ikke verifisert om det er etablert plastfolie/dampsperre. Dersom slik løsning finnes, må det påregnes at utførelsen er i henhold til vanlig byggeskikk på ombyggingstidspunktet. Det kan i så fall være risiko for at plastfolie/dampsperre er perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er eldre fuktskjolder noen steder i sutak.
- Isolasjon er lagt tett inntil sutaket flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert eldre fuktskjolder noen steder i sutaket. Det er lagt ny taktekking i 2025, og det ble da lagt duk oppå de eksisterende sutaksplatene i forbindelse med utskiftningen. Fuktskjoldene vurderes derfor å stamme fra tidligere lekkasje/fuktbelastning, og ikke fra dagens taktekking. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, men forholdet bør følges med på ved senere anledninger.
- Isolasjonen er lagt tett inntil sutaket flere steder, noe som kan hindre nødvendig lufting og gi økt risiko for fukt- og råte over tid. Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte, om mulig, og forholdet bør utbedres ved oppgradering.



Isolasjon er lagt tett inntil sutaket flere steder.



Eldre fuktskjolder i sutaksplater.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Ytterkledning er hovedsakelig fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder deler av yttervegger.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Gjelder deler av yttervegger.
- Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur noen steder. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmulighetene bak kledningen og kan føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre økt risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig. Samtidig bør det sikres at avstanden mellom terreng og kledning er tilstrekkelig for å begrense fuktpåvirkning og sprutbelastning mot fasaden.

Tilstandsrapport

• Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak nederste kledningsbord noen steder. Forholdet gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Montering av egnet gnagesikring anbefales for å sikre konstruksjonen samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i nedre del av hjørnebord.



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer.

To vinduer i utleiedel ble skiftet i 2006. To kjøkkenvinduer i hoved-etg ble skiftet i 2022. Badevindu i hoved-etg ble skiftet i 2011. Fem soveromsvinduer i loft-etg ble skiftet i 2019/2020.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Tre stuevinduer i hoved-etg, soveromsvindu og badevindu i utleiedel er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 2 Eldre dører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass. Blyinnfattet glass på innside.
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass. Sidefelt i cotswoldglass.

Ytterdør i hoved-etg og ytterdør i u-etg er fra byggeår. Ytterdør i bod er av eldre årgang.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 1 Nyere altandører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Altandører: Hvit tredører med felt av isolerglass.

Altandør i stue ble skiftet i 2010 og altandør på soverom i loft-etg ble skiftet i 2019.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Vestvendt altan med utgang fra stue

Beskrivelse

Vestvendt altan på 44,6 m² med utgang fra stue, hvorav 13,6 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet og oppgradert i 2016/2017. Nye aluminiumskassetter og nye terrassebord ble montert samtidig.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Aluminiumskassettene er ikke konstruert for å være 100 % vanntette, og noe vanninntrengning til arealet under må derfor påregnes. Overbygde arealer under slike konstruksjoner bør være åpne og godt ventilerte slik at eventuell fukt kan tørke ut og ikke medfører opphopning av fukt. Det var ikke tegn til større lekkasjer/utettheter på underside av altanen.

Vurdering av avvik:

- Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.
- Det er ikke beslag i overgang kledning - terrassebord på endevegg.
- Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra stue er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.
- Det er ikke montert beslag i overgangen mellom kledning og terrassebord på endeveggen, noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del av kledningen. Det bør monteres beslag for å lede vann bort fra kledningen.
- Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord på endevegg.

TG 2 Vestvendt altan med utgang fra soverom

Beskrivelse

Vestvendt altan på 9,1 med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye aluminiumskassetter mellom bjelker og nye terrassebord ble montert i 2016/2017.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Aluminiumskassettene er ikke konstruert for å være 100 % vanntette, og noe vanninntrengning til arealet under må derfor påregnes. Overbygde arealer under slike konstruksjoner bør være åpne og godt ventilerte slik at eventuell fukt kan tørke ut og ikke medfører opphopning av fukt. Det var ikke tegn til større lekkasjer/utettheter på underside av altanen.

Vurdering av avvik:

- Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket flere steder.
- Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra soverom er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.
- Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

Tilstandsrapport



Det kan forekomme drypping fra aluminiumskassetter i det aktuelle område. Bør tettes ved behov.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i trevirke og grus/betongheller.

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten



Sprekker og setninger i utvendig trapp. Bør utbedres ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt tapet.

Oppgraderinger:
- Alle overflatene i boligen er oppgradert i tidsperioden 2005 - 2026.
- Nye laminatgulv i u-etg i 2006.
- Nye laminatgulv i hoved-etg i 2012.
- Nye laminatgulv i loft-etg i 2025/2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom i loft-etg. Fra 2022.
- Innebygd garderobeskap på to soverom i loft-etg.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Innvendige overflater - utleiedel

Beskrivelse

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Vurdering av avvik:

• Overflater i utleiedel bærer preg av elde/slitasje.

• Laminatgulv i utleiedel har slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

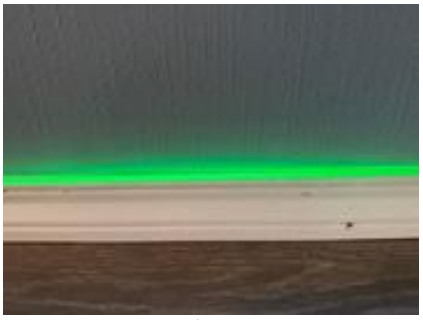
• Overflater i utleiedel bærer preg av alder og slitasje. Forholdet er normalt som følge av bruk og elde, men det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater for å opprettholde ønsket standard.
Vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av slitte overflater anbefales etter behov og ved fremtidig oppussing.

• Laminatgulv i utleiedel har slitasje i flere skjøter, som skyldes normal slitasje og elde. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skjøtene utvikle seg videre og gi et mer ujevnt gulv med økt risiko for ytterligere skader.
Tiltak: Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sår i laminatgulv i stue i utleiedel.



Bilder viser skjevheter i gulv i gang/trapperom i loft-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv i gang/trapperom i loft-etg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 40 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i loft-etg. Det største skjevhetene ble registrert i gang/trapperom.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser i en bolig fra 1985, eller forhold som krever utbedring. Skjevhetene bør uansett vurderes nærmere, og ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonfeil bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er ett krav at man skal utføre radonmåling i utleiedel. Eiere av utleieboliger må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.Kravet gjelder alle typer utleieboliger. Utleier må sørge for å få utført en radonmåling. Kravet til radonmåling gjelder også for leieforhold som ble inngått før 1. januar 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• I Norge anbefales det å måle radon i vinterhalvåret, fra 15. oktober til 15. april, da konsentrasjonen av radon innendørs er høyest. Målingen bør vare i minst to måneder for å gi et pålitelig resultat. Målingen bør utføres i minst to oppholdsrom, som stue og soverom. Sporfilmer sendes inn til laboratoriet som sender radonrapport i retur.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i u-etg er fjernet. Mulighet for ildsted i boligen.
Feieluke er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Stue i utleiedel (inni skap).

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 71,4 % ved en temperatur på 16,7 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng i skap i stue, i bakre del av underetasjen. Veggen er oppført med innvendig trestenderverk og isolasjon mot grunnmur. Dette var en vanlig byggemåte da boligen ble oppført i 1985, men konstruksjonen er erfaringsmessig utsatt for fuktproblemer fordi organiske materialer er plassert mot en kald murkonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 71,4 % RF ved 16,7 °C. Dette tilsvarer et duggpunkt på om lag 11,5 °C. Det var ikke mulig å komme til bunnsvill for å måle trefuktighet. Ved denne konstruksjonsløsningen må det påregnes at deler av grunnmuren, særlig nederst mot gulv, i perioder har lavere temperatur enn duggpunktet. Dette kan føre til kondensdannelse inne i veggen og øke risikoen for oppfukting av trevirke og isolasjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Målingen viser forhøyet relativ luftfuktighet i veggkonstruksjonen, med et duggpunkt på om lag 11,5 °C. Ved denne konstruksjonsløsningen må det påregnes at deler av grunnmuren i perioder har lavere temperatur enn duggpunktet, noe som kan føre til kondensdannelse inne i veggen. Dette øker risikoen for fuktoppbygging, råte og soppdannelse i trevirke og isolasjon over tid. Det var ikke mulig å måle trefuktighet i bunnsvill, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om oppfukting allerede har funnet sted. Tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere, herunder bør det søkes tilgang til bunnsvill for å måle trefuktighet direkte i trevirket. Det bør utføres utbedringer ved behov.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalte furutrapper med lukkede trinn. Buet teppe i trinnene i hovedtrapp.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trappen mellom hoved-etg - loft-etg.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etterstramme og sikre trinn med skruer, samt montere kiler eller forsterkninger under trinn ved behov. Liming av skjøter kan også redusere bevegelse og støy. Vurdering: Forholdet anses ikke som konstruksjonssvikt, men tiltak bør utføres for å forbedre komfort og redusere videre slitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.


Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, hvite profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang i utleiedel og entre - stue/kjøkken i hoved-etg.

Innerdørene ble skiftet i ca 2012. To innerdører ble skiftet i ca 2016. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Noen innerdører tar i karm og glir opp/igjen når de er delvis åpne.
- Badedører og innerdør til kjøkken i utleiedel har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Noen innerdører tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Det anbefales justering av dørblad, hengsler eller karm for å oppnå normal funksjon.
- Badedører og innerdør til kjøkken i utleiedel har tegn til svelling og overflateslitasje, trolig som følge av fuktpåvirkning og normal bruk. Fortsatt fuktbelastning kan medføre økt deformasjon og redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å overvåke utviklingen og sikre god ventilasjon i våtrommet. Ved behov kan dørene repareres, overflatebehandles eller skiftes ut dersom svellingen øker eller funksjonen blir påvirket.


Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av kjøkkendør i utleiedel.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i hoved-etg.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i loft-etg.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

U-ETG > BAD (7,8 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad utleiedel. Areal: 7,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank i kasse.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Nytt toalett og nytt dusjkabinett ble montert i 2010.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

U-ETG > BAD (7,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,4 % ved en temperatur på 23,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Den ene veggen i dusjsonen er yttervegg, mens den andre vender mot kjøkken. Veggen mellom bad og kjøkken inneholder flere tekniske installasjoner og vannførende rør, noe som medfører risiko for skade ved hulltaking. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Arbeidet ble utført av firma. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsone.

• Det er noe riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

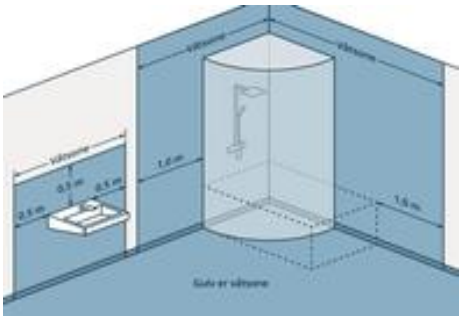
Tilstandsrapport

• Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tegn til mansjett rundt avløpsrør i gulv under baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det er ikke tegn til mansjett rundt avløpsrør i gulvet under baderomsinnredningen, noe som kan gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen ved lekkasje/søl. Forholdet bør undersøkes nærmere, og mansjett bør ettermonteres ved behov.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Ingen tegn til mansjett rundt avløpsrør under baderomsinnredning.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Vegghengt toalett er ikke lett utskiftbar.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Vegghengt toalett med innbygget sisterne er ikke lett utskiftbart uten inngrep i veggkonstruksjonen. Ved lekkasje eller funksjonssvikt kan reparasjon eller utskifting medføre økte kostnader og behov for demontering av veggflater. Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,9 % ved en temperatur på 24,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Den ene veggen i dusjsone vender mot nabo og den andre veggen i dusjsone er en yttervegg. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.

Det er ikke registrert symptomer eller indikasjoner på fuktskader ved den visuelle inspeksjonen, men skjulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad loft-etg. Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Arbeidet ble utført av firma. Eksisterende vannrør, sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering. Det ble lagt inn opplegg for vaskemaskin på badet i 2018.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Innerdør er plassert i våtsone.

• Det er riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

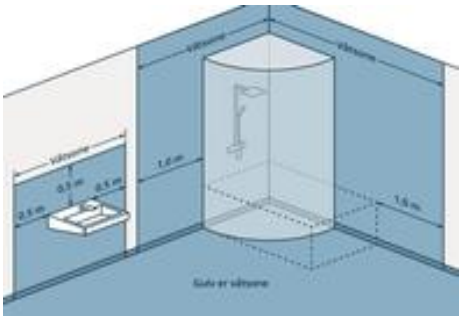
Tilstandsrapport

• Vedr. innerdør i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke innerdør bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.



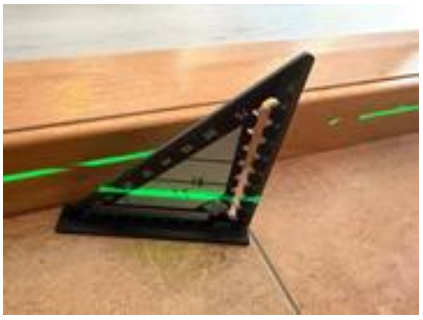
Det er åpning i vegg under baderomsinnredning. Åpning bør tettes med egnet materiale.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

Tilstandsrapport



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Vegghengt toalett er ikke lett utskiftbar.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Vegghengt toalett med innbygget sisterne er ikke lett utskiftbart uten inngrep i veggkonstruksjonen. Ved lekkasje eller funksjonssvikt kan reparasjon eller utskifting medføre økte kostnader og behov for demontering av veggflater. Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

LOFT-ETG > BAD (3,3 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52,2 % ved en temperatur på 23,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker og misfarging (tegn til muggsopp) på trevirket inni veggen mot bad.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert fuktmerker og misfarging (tegn til muggsopp) på trevirket inni veggen mot bad, sannsynligvis fra tidligere fuktproblemer. Veggen fremstår som tørr nå, men omfanget bør kartlegges nærmere, og angrepet trevirke bør utbedres eller behandles ved behov.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

U-ETG > KJØKKEN (4,7 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utleiedel. Areal: 4,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2009.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert estetisk standard, og enkelte komponenter kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med nyere innredninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utskifting av slitte deler etter behov. Ved ønske om moderne standard og funksjonalitet bør oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes.


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.


Røropplegg under vask.


Svelling i nedre del av skapfront under vask.

U-ETG > KJØKKEN (4,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2009. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (45,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hoved-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 45,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
Laminat på gulv, malt platekledning/mdf panel på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon, 78 cm (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap (IKEA).
- Fryseskap (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenbord/øy har bredde på 1,24 m og lengde på 2,26 m.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Sår på skapfront under vask. Må anses å være normal slitasje.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (45,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: Asko. Fra 2013. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til kjøkken i utleiedel. Stoppekran er plassert på bad i utleiedel.

Kobberrørene er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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



Stoppekran på bad i utleiedel.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler stakeluke eller stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Villavent. Nytt ventilasjonsaggregat i 2025. Ventilatorrør på begge kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og ventil i yttervegg på soverom i utleiedel, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altndører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft.

Tilstandsrapport



Bryterpanel i gang/trapperom i loft-etg. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.



Varmtvannstank i kasse på bad i utleiedel.



Varmtvannstank i kjøkkenskap i utleiedel.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på bad i utleiedel. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 1995. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i utleiedel. Volum: 120 liter. Produksjonsår: 2010. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Gjelder varmtvannstank i kjøkkenskap.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder varmtvannstank på bad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank i kjøkkenskap.

• Varmtvannstanken på bad i utleiedel er over 20 år gammel og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som kan medføre vannskader på omkringliggende bygningsdeler.
Tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken på grunn av alder og usikker restlevetid. Eventuell utskifting bør utføres av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 3 x 35 ampere (skrusikringer). Lastskillebryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 7 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.

Sikringsskap på soverom i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), jordfeilbryter, minusmåler.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 7 stk.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i gang i u-etg og gang/trapperom og stue/kjøkken i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad i hoved-etg og bad i loft-etg.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 09.11.2021. Påpekte avvik ble utbedret og saken ble godkjent og avsluttet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med oppussing.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.


Sikringsskap i entre i hoveddel.


Sikringsskap på soverom i utleiedel.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Knotteplasten er ikke klemt med klemlist i øvre del. Uten klemlist er festet mindre robust, og det er økt risiko for at knotteplasten løsner eller forskyver seg over tid, noe som kan svekke funksjonen som drenerende sjikt mot grunnmuren. Tiltak: Det anbefales å montere klemlist i øvre del av knotteplasten for å sikre varig feste.



Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påførede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i lecablokker og trevirke.

Forstøtningsmurer/hagemurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut fra dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å montere rekkverk eller annen sikring i tråd med dagens krav.



Ingen rekkverk ved nivåforskjell. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra stue er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på vestvendt altan med utgang fra soverom er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er ett krav at man skal utføre radonmåling i utleiedel. Eiere av utleieboliger må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.Kravet gjelder alle typer utleieboliger. Utleier må sørge for å få utført en radonmåling. Kravet til radonmåling gjelder også for leieforhold som ble inngått før 1. januar 2014.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med oppussing.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

• Rekkverket på altanen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom altanen skal oppgraderes.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• I Norge anbefales det å måle radon i vinterhalvåret, fra 15. oktober til 15. april, da konsentrasjonen av radon innendørs er høyest. Målingen bør vare i minst to måneder for å gi et pålitelig resultat. Målingen bør utføres i minst to oppholdsrom, som stue og soverom. Sporfilmer sendes inn til laboratoriet som sender radonrapport i retur.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut fra dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å montere rekkverk eller annen sikring i tråd med dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
1989

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i lecablokker. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende enkelfalset trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og asfalt takshingel.
Renner og nedløp i sort plast i front.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon.
Garasjen fremstår hovedsakelig med eldre kvaliteter. Det er lekkasje fra tak i bakre del. Skal midlertidig tettes.
Garasjen er bygd på fellestomt.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	58	3		61	
Hoved-etg	61			61	45
Loft-etg	49			49	9
SUM	**168**	**3**			**54**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Bod/trapp fra hoved-etg i hoveddel (2,6 m²), entré (2,5 m²), gang (3,7 m²), bad (7,8 m²), soverom (7,5 m²), stue (23,2 m²), kjøkken (4,7 m²), bod (1,5 m²)	Uisolert bod med utvendig adkomst (3,4 m²)	
Hoved-etg	Entré (1,5 m²), gang/trapperom (8,3 m²), trapperom til u-etg (1,1 m²), bad (2,4 m²), stue/kjøkken (45,8 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (7,2 m²), bad (3,3 m²), soverom (11,8 m²), soverom 2 (10,1 m²), soverom 3 (6,8 m²), soverom 4 (6,4 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,2 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,1 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,34 m - 2,37 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på soverom i utleiedel gir ikke dagslysinnslipp ettersom vinduet vender ut i bod.
Bod med utvendig adkomst fremstår som enkelt bygget og det bør vurderes å rive boden for å få tilfredstillende lysinnslipp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er fremlagt byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og forholdet vurderes som ikke søknadspliktig. Tegning for loftsetasjen stemmer med dagens bruk. I underetasjen er det inntegnet sportsbod, matbod, klesbod, vaskerom og hobby-/trimrom, men rommene er innredet til boligformål og det er laget utleiedel. Endringen er søknadspliktig. Altanen med utgang fra stue er utvidet, og det er ikke dokumentert at det er søkt om verken bruksendring eller altanutvidelse. Det bør sendes inn søknad om ettergodkjenning, og forholdet bør avklares med kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (15,9 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Nicole Ingebjørg Aspevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	325	0	0	324 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kirsten Flagstads vei 72			

Hjemmelshaver
Bengt Aspevik & Nicole Ingebjørg Aspevik.
Bortfester: May Elise Fyllingen Øvrebø & Svein Magne Fyllingen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Krohnegården.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i Fyllingsdalen og på Melkeplassen.
Fine turmuligheter med bla Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Løvstien som er en tursti v/ Løvstakken.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fyllingsdalen idrettshall og Frøya idrettspark i området,
samt skoler som Damsgård Skole, Løvås Skole, Lynghaug Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Kort avstand til badeplass ved Storavatnet.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11520000). Formål: Bolig.
Planid: 11520000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 29.07.1967.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til en bil i garasje. For øvrig er det parkering på fellesområde.

Mrk.
Det er sig/setning i hage i forkant av boligen.

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar: Det er skjevheter/setninger i noen hagemurer. Hagemurer bærer preg av elde/slitasje.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1985/24215-2/106 05.08.1985 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Energiattest		Lagret	Innhentet		Nei
Pristilbud på tak dokument		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegning		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicole Ingebjørg Aspevik	9578-5992-4-2377605	2026-10-16 14:09:31
Bengt Aspevik	9578-5992-4-2644608	2026-10-12 20:04:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0172/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Bengt Aspevik, Nicole Ingebjørg Aspevik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mai 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 38773577
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 Flislegging, ny WC/Dusj og vask, har ikke dokumentasjon. 2018 Gården Rørleggerservice, installerte opplegg til vaskemaskin i tredje etasje.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006 Ny membran på alle vegger og gulv. Sluk ble ikke fornyet. Kjenner ikke til feil eller fuktproblematikk etter utførelse

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

Nei

---

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: 2025 T.Danielsen Bygg AS - Nytt tak • nye vindskier og nye loddbord • nye takrenner og nye nedløp • ny diffusjonsåpen takpapp • nye feder og lekter • ny takstein med tilhørende møne- og gavlstein • montert fuglebånd rundt hele huset • nye stigetrinn til skorstein • utskiftning av 2 stk. tak-hette og 1 stk pipebeslag • takfotbeslag fra takstein – takrennen i sort utførsel 2005, Eget arbeid Da kjellerstue ble pusset opp i 2005, ble gammel (og ulovlig) ovn kastet, og hull i pipe murt igjen. Jeg har aldri brukt ovnen, så kjenner ikke til noen problemer med pipe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2009/10 – byttet fra vanlige sikringer til automat + nytt sikringsskap U.etg. Installatør gikk konkurs gjorde seg ikke helt ferdig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mars 2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til vaskemaskin i 2. etg. 2006 Kamerat (rørlegger) hjalp meg med tilkobling av vann og avløp til kjøkken U.etg 2009/10 Kamerat (rørlegger) hjalp meg med tilkobling av vann og avløp til toalett og vann til dusj i U. etg 2018 Gården Rørleggerservice, installerte opplegg til vaskemaskin i tredje etasje.

---

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 søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005 - Endret boder i kjeller til kjøkken og soverom Vegger og overflater som egeninnsats Elektro som beskrevet under pkt.4 VVS som beskrevet under pkt.5

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank eller sentralfyr. Ventilasjon (mekanisk avtrekksvifte) er byttet i 2025.

---

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: Egeninnsats: 2005/06 Nytt gulv, laminat hele U.etg 2009 Nytt kjøkken U.etg. 2010/12 Nye MDF veggpanel og gulv, laminat hele 1.etg 2013 Nytt kjøkken 1.etg. 2018 Lagt inn opplegg for vaskemaskin på bad 2.etg 2025 /26 Nytt gulv, laminat hele 2.etg Skyvedørsgarderobeleverandør: 2022 Ny skyvedørsgarderobe stort soverom Vest Allianse bygg AS 2022 Bytte vinduer 2.etg. Bergen Byggspesialisten AS 2018 Tette trappen mellom 1. og 2.etg

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært i bruk

---

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: Lekkasje i tak garasje

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gulv heller litt i 2.etg. Det har vært slik siden kjøp (2003), og har blitt verre.

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: Aldri vært søkt om.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tinglyst lån og festeavtale

---

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?

Nei

---

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

---

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/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 48-0172/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bengt Aspevik	**2026-10-12**	**Nicole Ingebjørg Aspevik**	**2026-10-16**

Identifikasjon

bankID Bengt Aspevik

Identifikasjon

bankID Nicole Ingebjørg Aspevik

Signicat

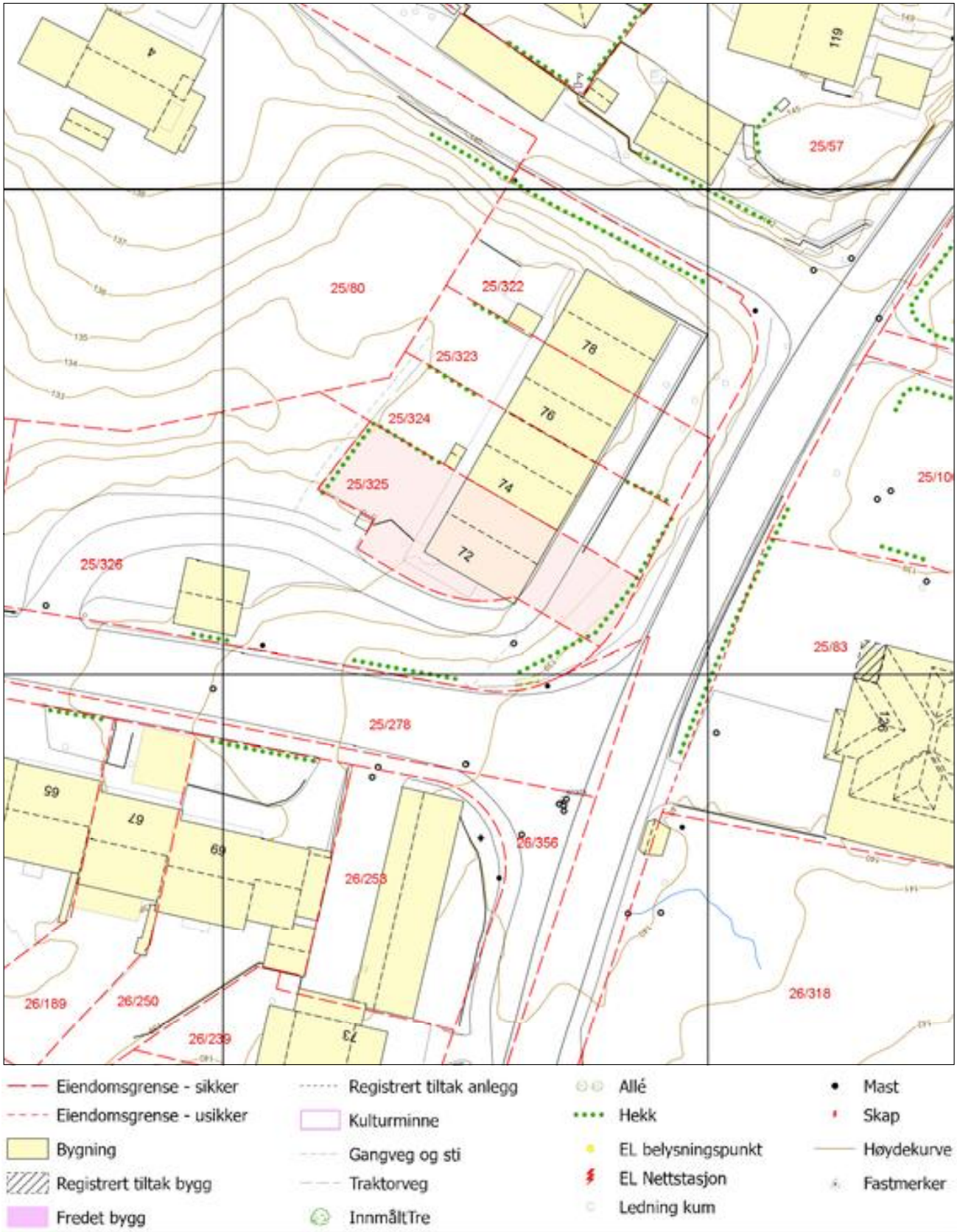
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/325/0/0
Adresse: Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN



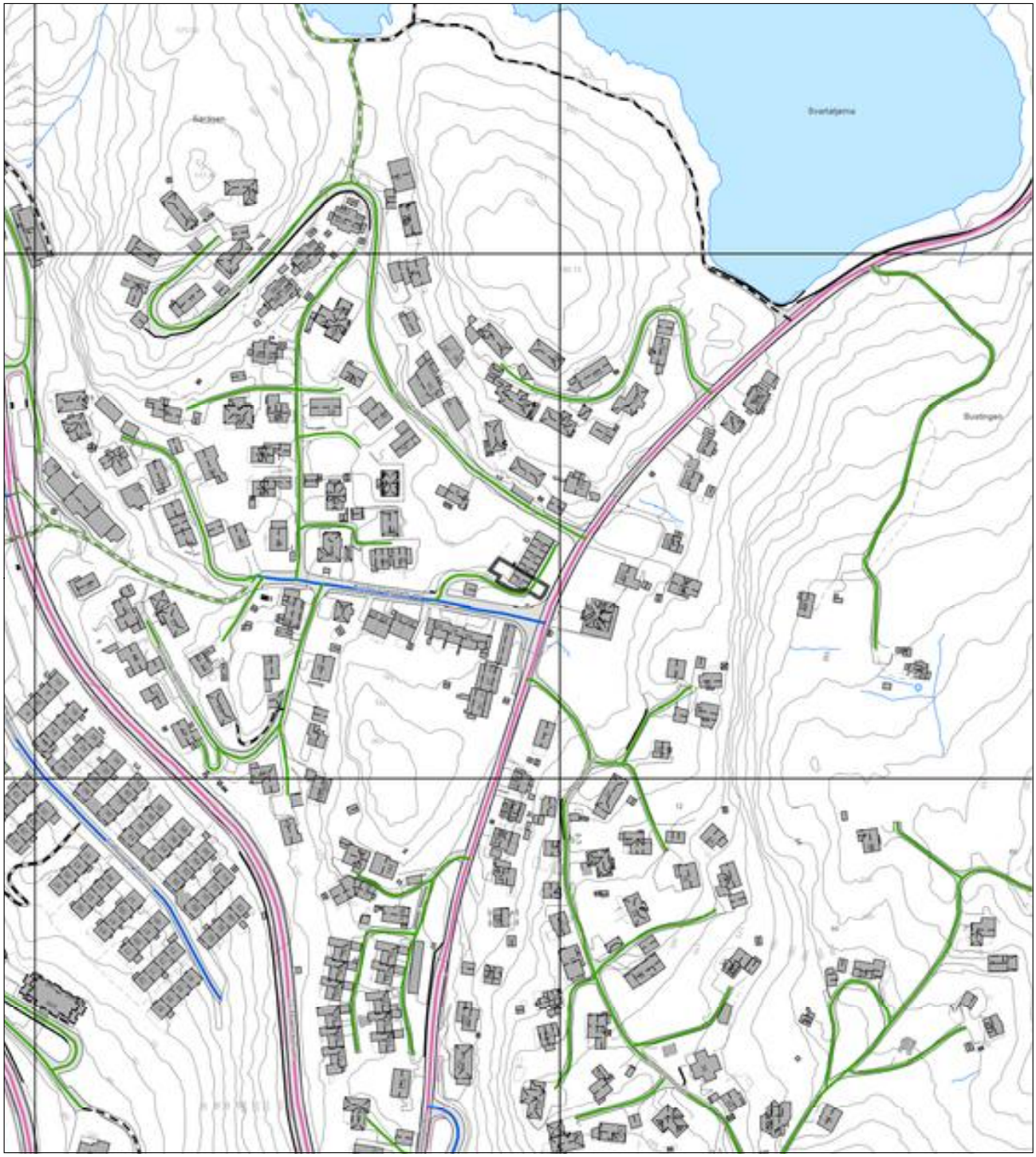
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/325/0/0
Adresse: Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/325/0/0
Utlistet 09. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258991622	Grunneiendom	0	Ja	323,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		100,0 %
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199705400	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15580000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	37,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11520501	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 6, JENNY LINDS VEI	3	199615879
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4950000	30	FYLLINGSDALEN. KROHNEGÅRDSVEIEN - KIRSTEN FLAGSTADS VEI	3	-
3900001	31	FYLLINGSDALEN. DEL AV BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL F OG DEL AV E, BEBYGGELSESPLAN	3	-
11521000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 181, KROHNEGÅRDEN BARNEHAGE	3	200707146

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
25/357	300405127	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.11.2013	201330073
25/110	300175294-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.05.2026	202612500

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

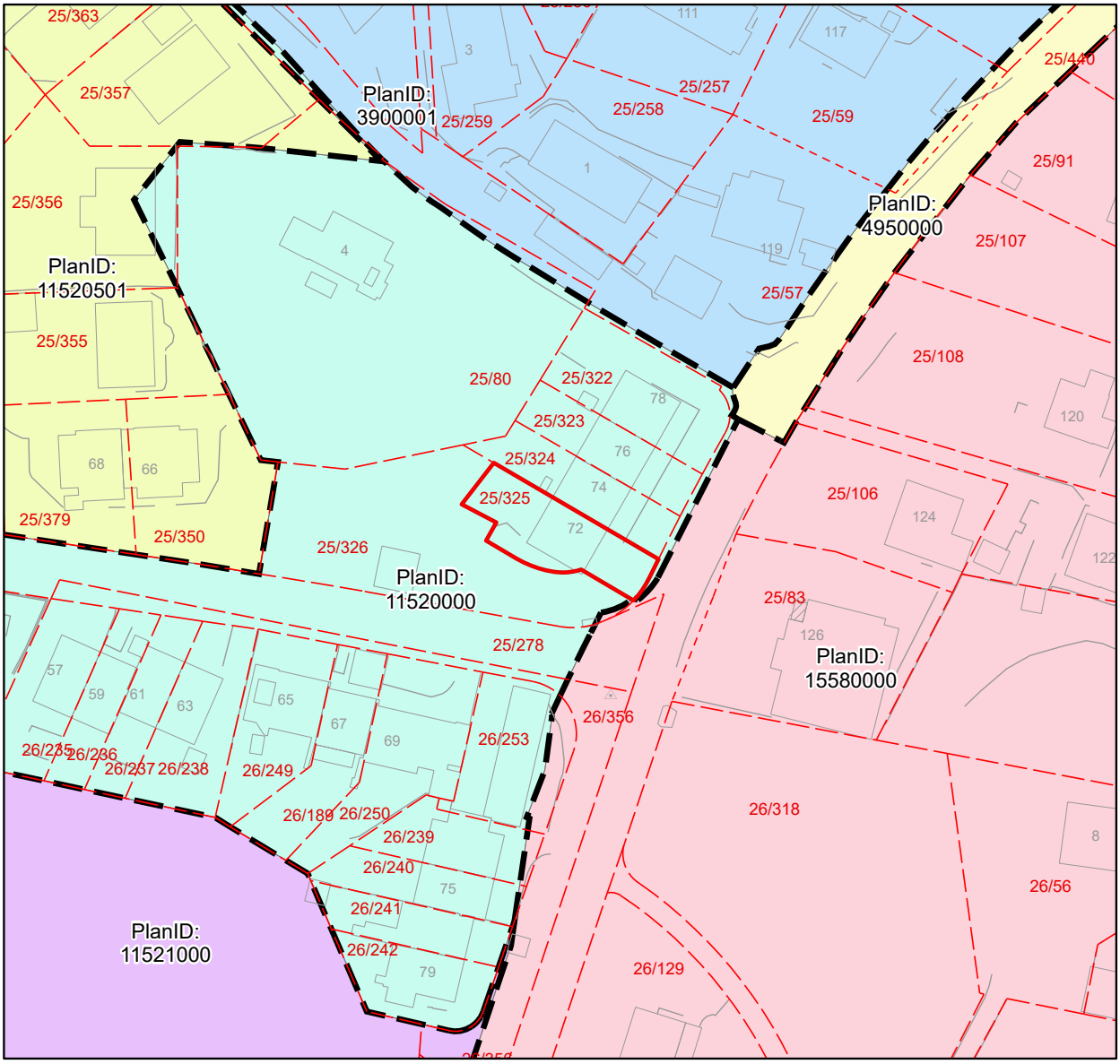
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/325/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Kirsten Flagstads vei 72

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15580000,11520000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

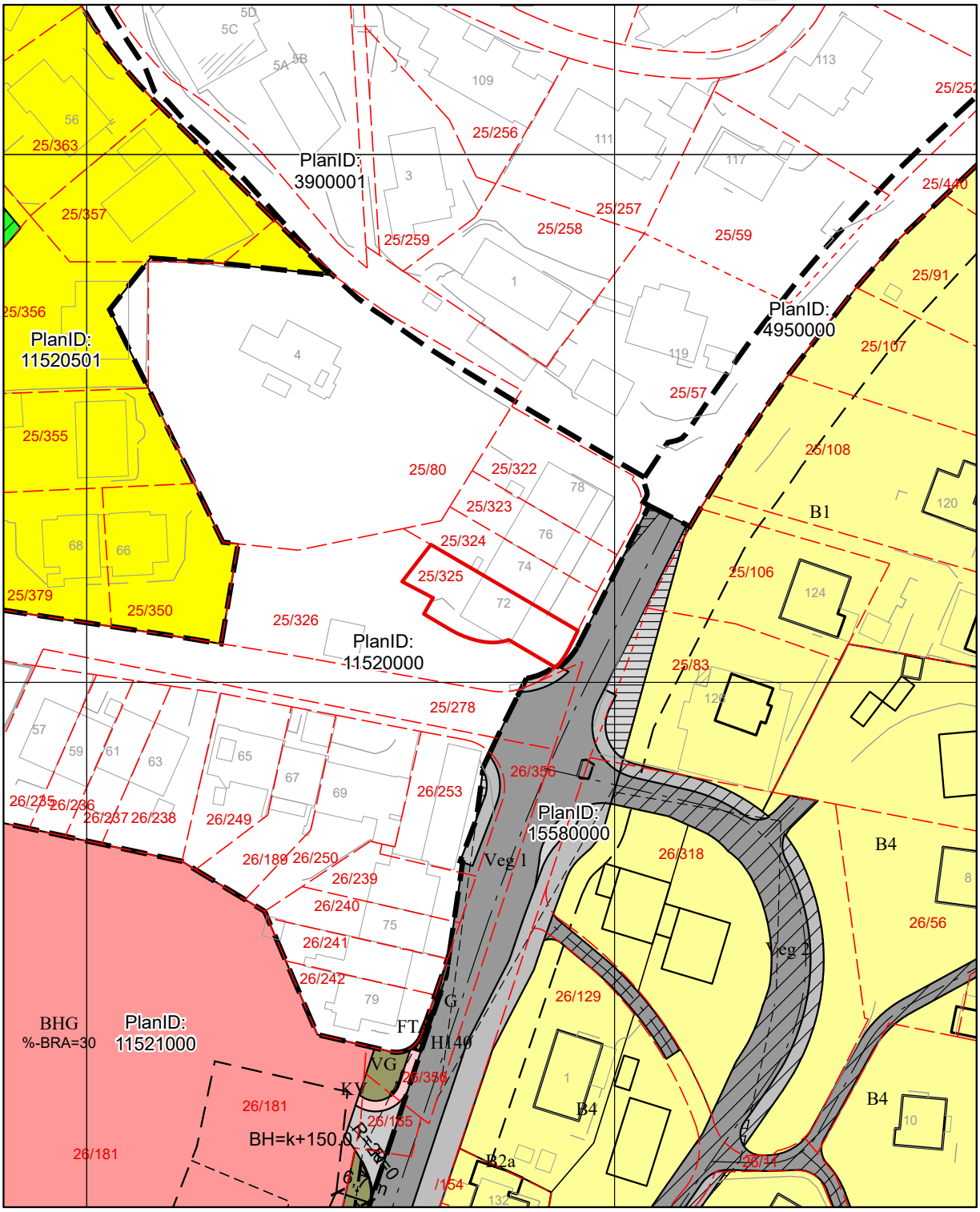
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/325/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Kirsten Flagstads vei 72

N

PlanID(er): 15580000,11520000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

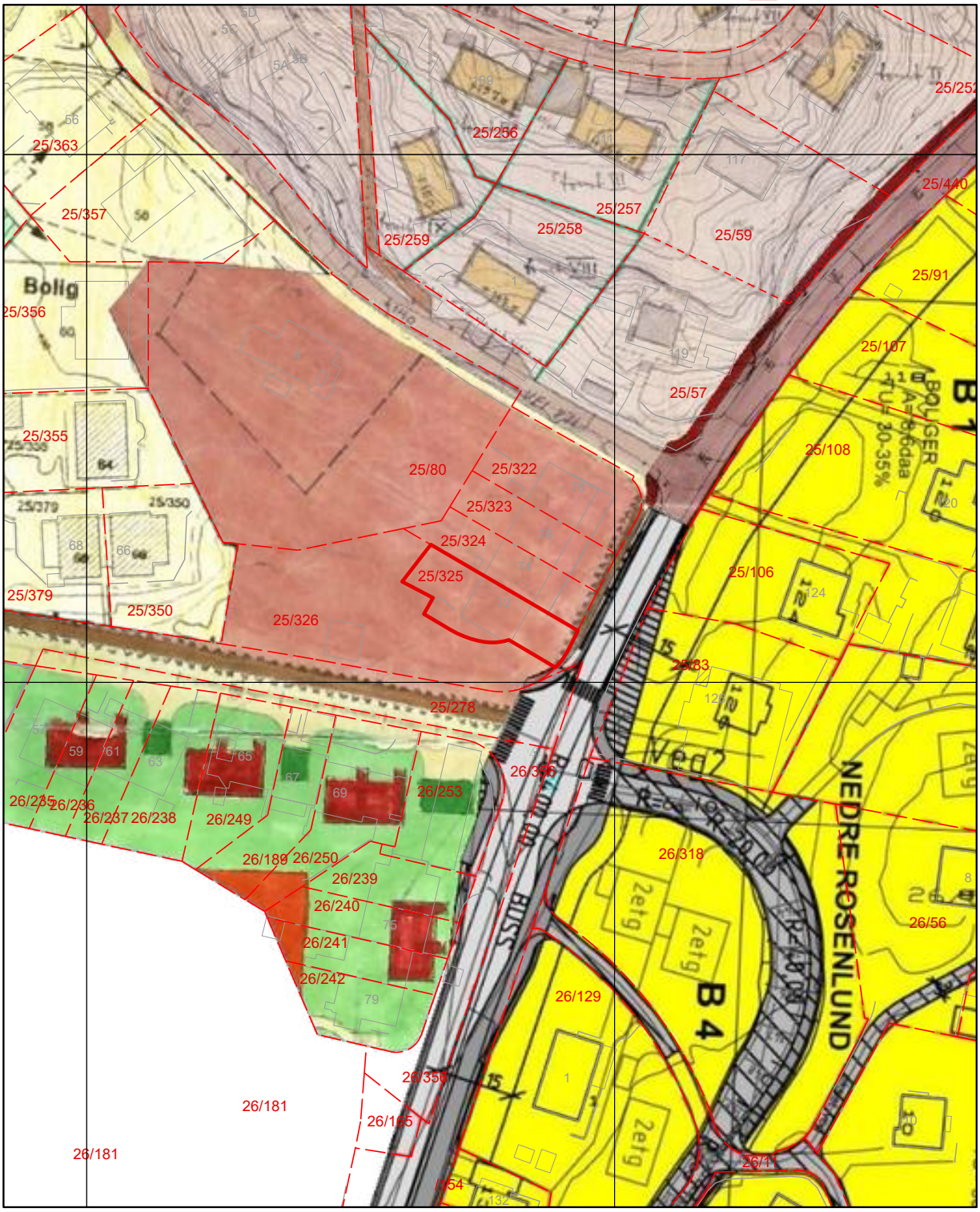
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/325/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Kirsten Flagstads vei 72

N

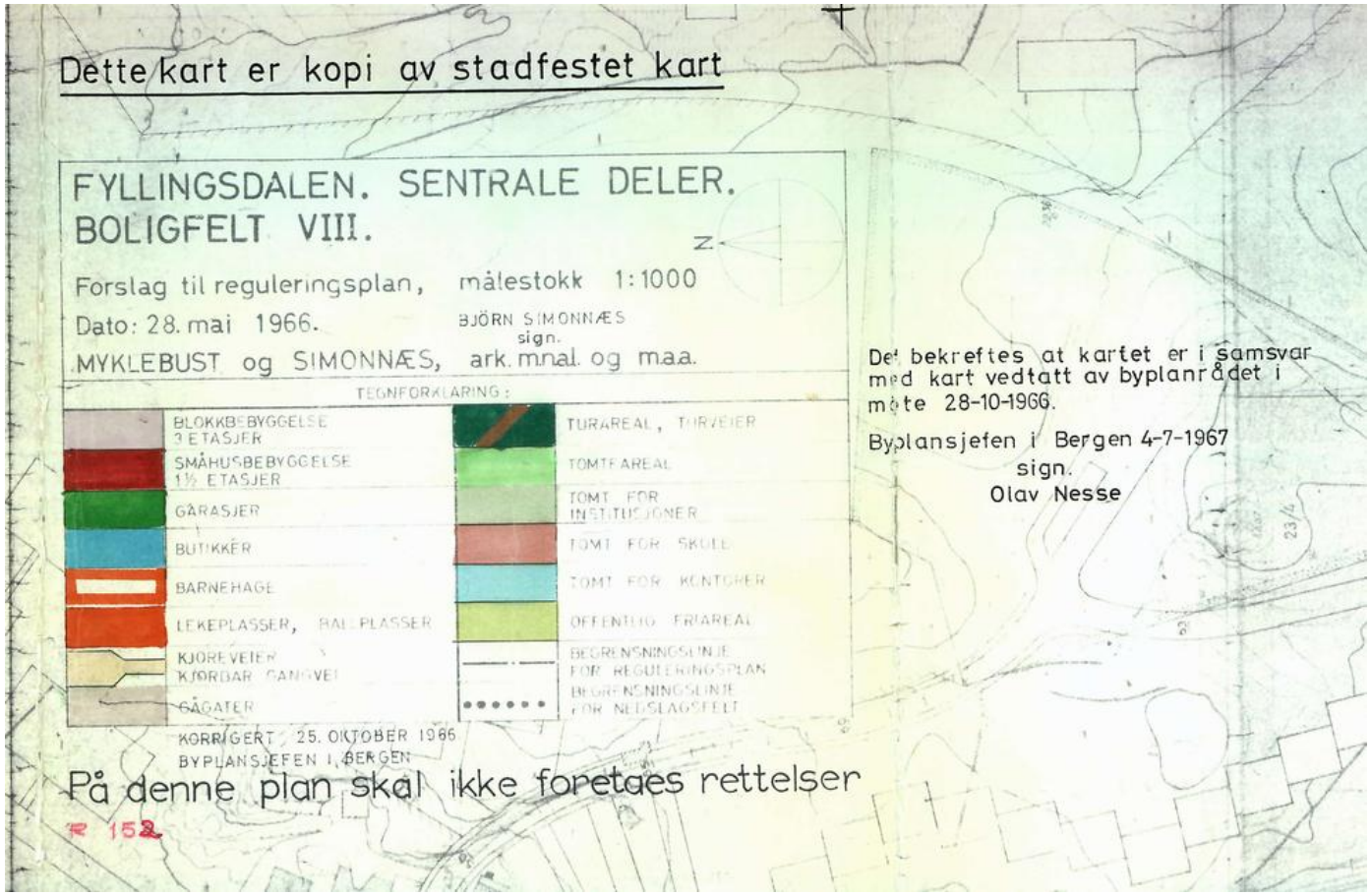
PlanID(er): 15580000,11520000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Dette kart er kopi av stadfestet kart
FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER.
BOLIGFELT VIII.
Forslag til reguleringsplan, målestokk 1:1000
Dato: 28. mai 1966.
BJÖRN SIMONNÆS
sign.
MYKLEBUST og SIMONNÆS, ark. mnal. og maa.
TEGNFORKLARING:
BLOKKBEBYGGELSE 3 ETASJER
SMÅHUSBEBYGGELSE 1½ ETASJER
GARASJER
BUTIKKER
BARNEHAGE
LEKEPLASSER, BALLPLASSER
KJØREVEIER
KJØRBAR GANGVEI
GÅGATER
TURAREAL, TURVEIER
TOMTEAREAL
TOMT FOR INSTITUSJONER
TOMT FOR SKULE
TOMT FOR KONTORER
OFFENTLIG FRIAREAL
BEGRENSNINGSLINJE FOR REGULERINGSPLAN
BEGRENSNINGSLINJE FOR NEDSLAGSFELT
KORRIGERT 25. OKTOBER 1966
BYPLANSJEFEN I BERGEN
Det bekreftes at kartet er i samsvar med kart vedtatt av byplanrådet i møte 28-10-1966.
Byplansjefen i Bergen 4-7-1967
sign.
Olav Nesse
På denne plan skal ikke foretaes rettelser
R 152

Kommuneplanens arealdel

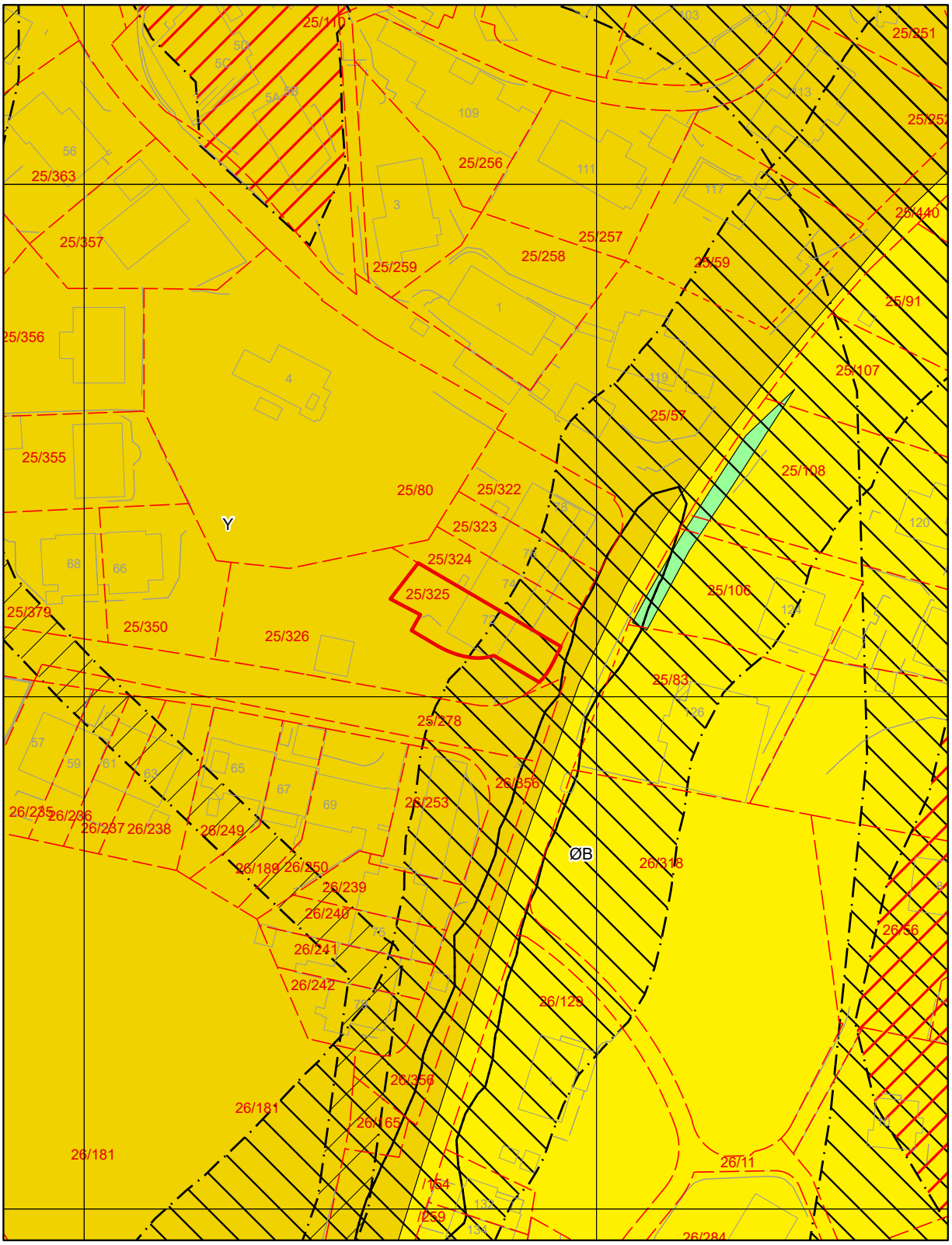
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/325/0/0
Adresse: Kirsten Flagstads vei 72

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

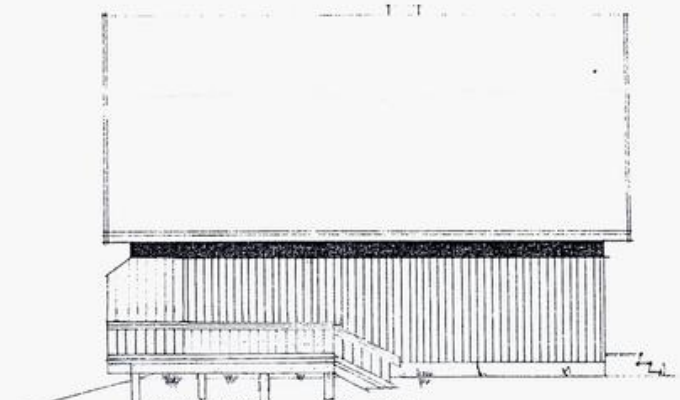
Øvrig byggesone

Grønnstruktur

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
19 JUNI 1991
S.nr.: 91/772

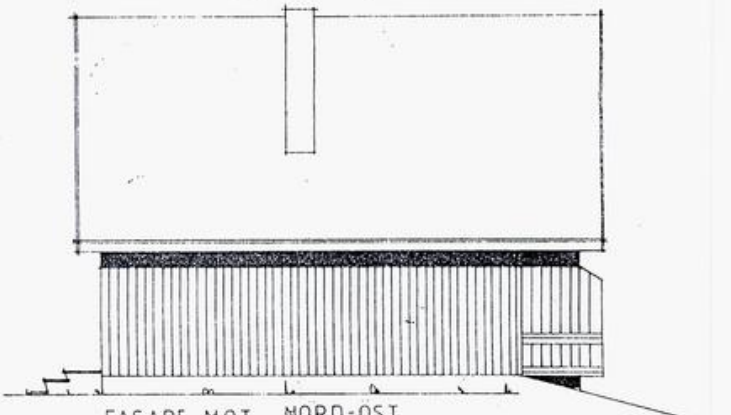


FASADE MOT NORD-VEST



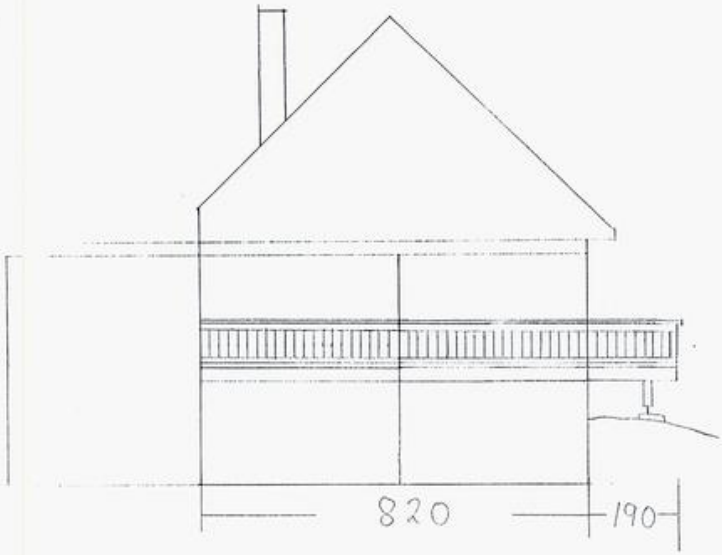
FASADE MOT SYD-VEST

480 110
620

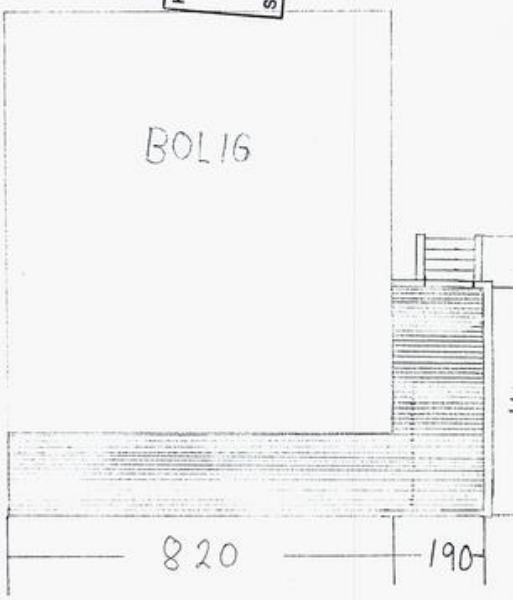


FASADE MOT NORD-OST

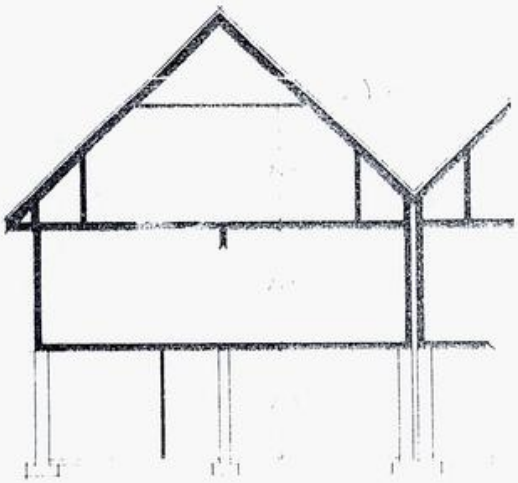
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
19 JUNI 1991
S.nr.: 91777



FASADE MOT NORD-VEST



Terrasse:
Tot. Areal: 30,08 m²
Ny terrasse: 14,0 m²



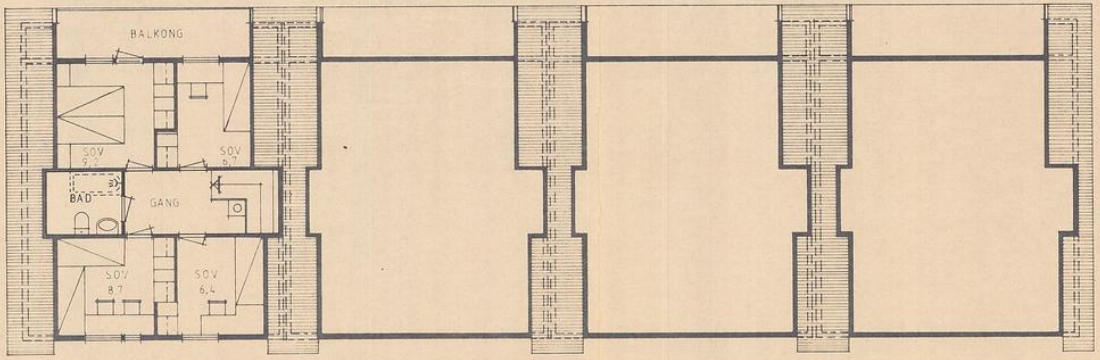
SNITT

A/S URRANG-HUS, BERGEN
G. 25 - B. 322 - 323 - 324 - 325
FYLLINGSDALEN

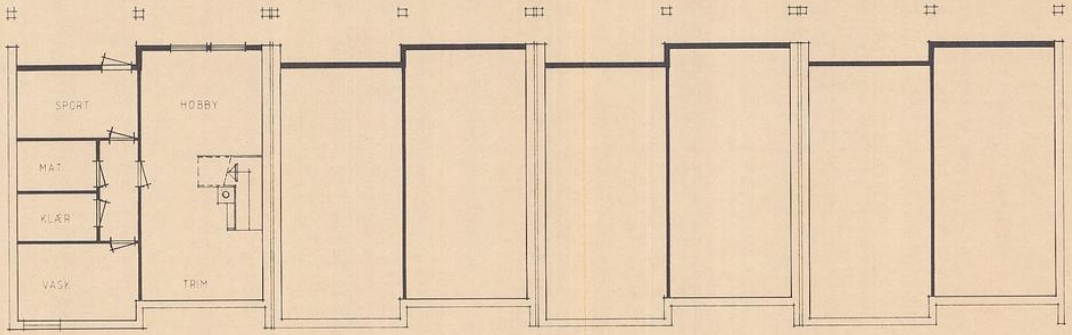
URRANG
A.S URRANGHUS. BERGEN

REKKEHUS

MÅL	DATO	16.02.85
1:100	TEGN	[illegible]
	RETT	30.05.85



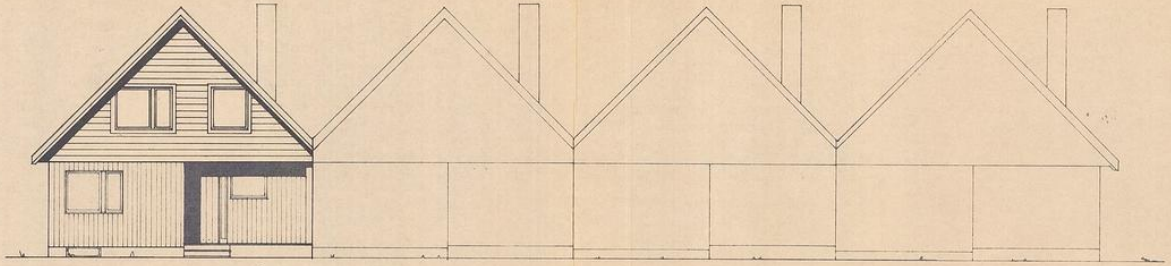
PLAN 2. ETASJE



PLAN KJELLERETASJE

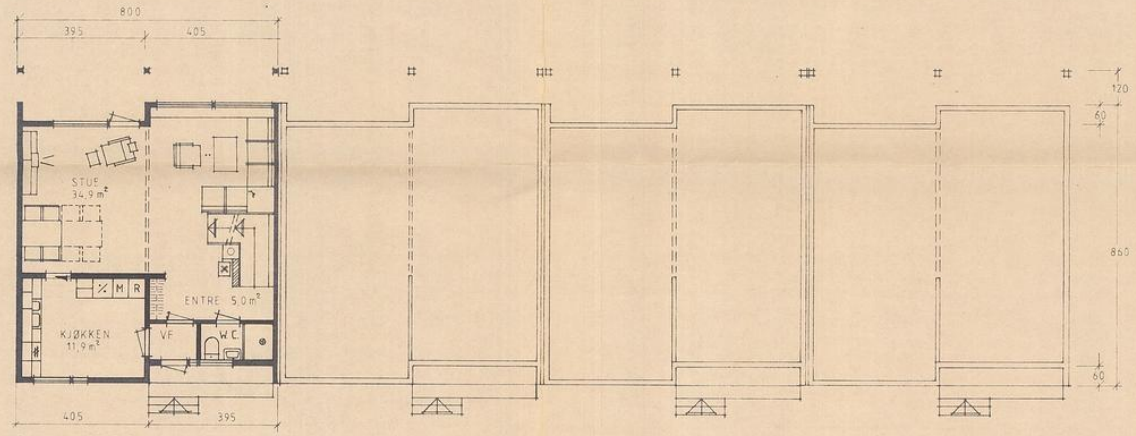
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 9 JULI 1985
S.nr. 84/420

A/S URRANG-HUS, BERGEN G. 25 - B 322-323-324-325 FYLLINGSDALEN URRANG A.S URRANG-HUS, BERGEN	REKKEHUS	
	MÅL 1:100	DATO 16.02.84
		TEGN Irene Berre
		REV. 29.05.85



FASADE MOT SYD - ØST

BRUTTO AREAL 1 etg 65.5 m²
LEIEAREAL 109.8 m²



PLAN 1. ETASJE



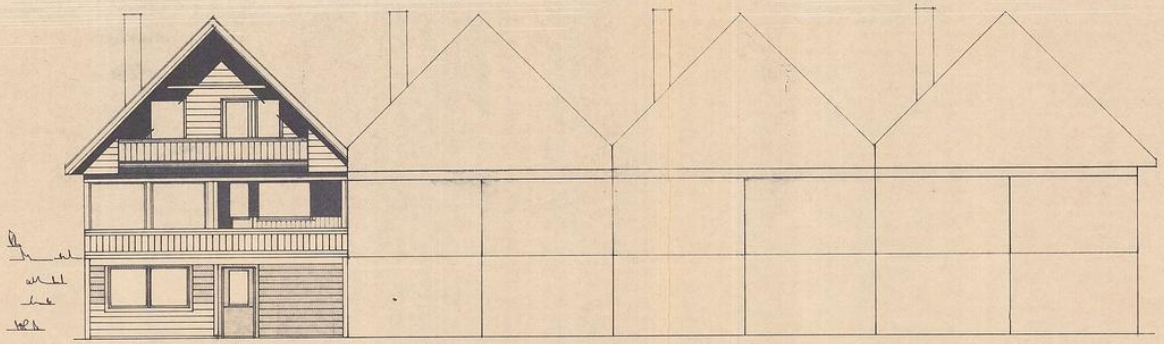
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 9 JULI 1985
S.nr. 84/1420

A/S URRANG-HUS, BERGEN
G.25-B. 322-323-324-325
FYLLINGSDALEN

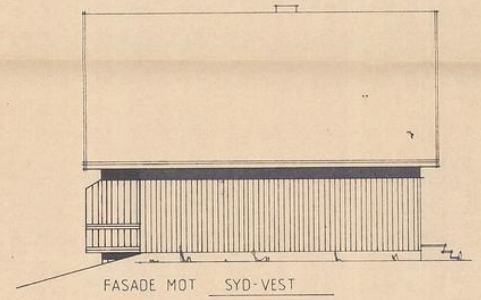
URRANG
A.S URRANG-HUS, BERGEN

REKKEHUS

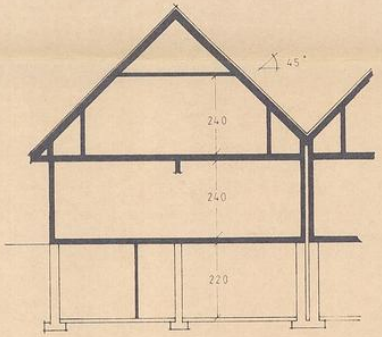
MÅL 1:100	DATO	16.02.84
	TEGN.	Inga Solem
	REV.	29.05.85



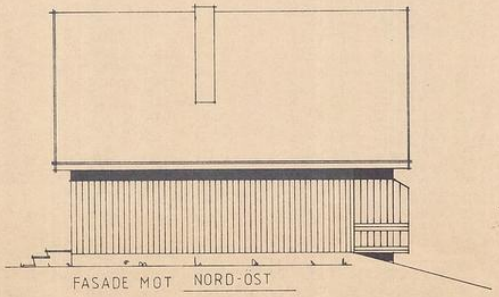
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



SNITT



FASADE MOT NORD-ØST

1-25/60 (650162)

1-25-6

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 9 JULI 1985
S.nr. 841420

841420

A/S URRANG-HUS, BERGEN G. 25-B 322-323-324-325 FYLLINGSDALEN URRANG A.S URRANG-HUS, BERGEN	REKKEHUS	
	MÅL 1:100	DATO 16.02.84
		TEGN Inna Blaha
		REV 30.05.85

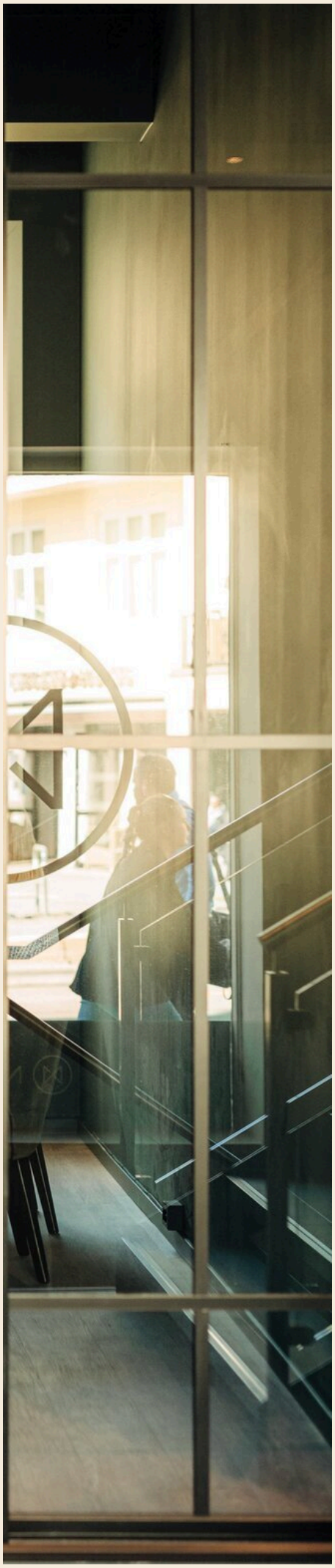
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør 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 Sør, Os, 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 både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

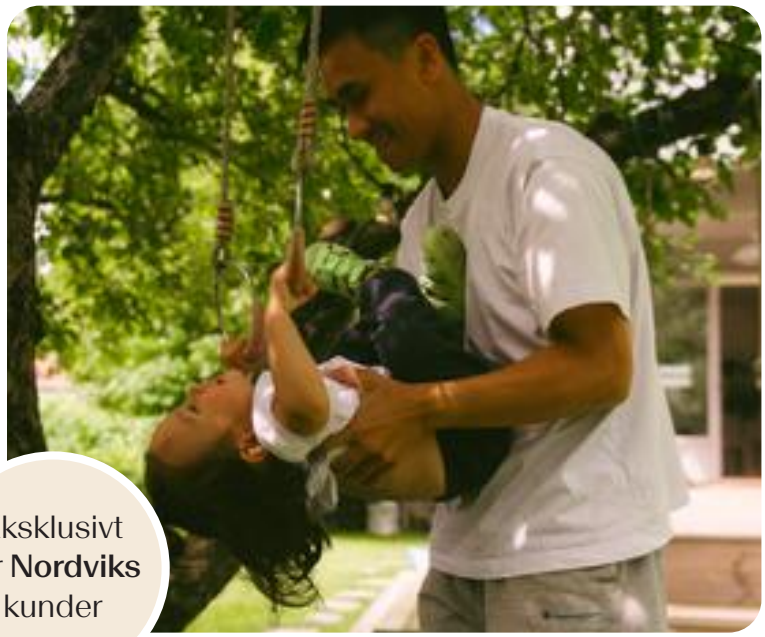


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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 kjøpers 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

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

HELP

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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 48-0172/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Kirsten Flagstads vei 72, 5146 FYLLINGSDALEN

Matrikkel: Gnr 25, bnr 325 (ideell andel 1/1) / Gnr 25, bnr 326 (ideell andel 1/4) i Bergen kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bergen Sør **Saksbehandler:** Remie Schjelderup Henriksen **Telefon:** 930 86 672 **E-post:** r.henriksen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672