

4 MIN FRA VESTKANTEN

Fæsterlien 31A

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 5 190 000,-	3
OMKOSTNING KJØPER	BYGGEÅR
149 600,-	1994
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
5 339 600,-	C - Lys grønn
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
151/151 kvm	452.2 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Tomannsbolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler.

Nydelig sjøutsikt: Svært innholdsrik familiebolig over tre plan (BRA-i 151m²). 44m² solrikt terrasse og hage. Parkering

Emera eiendomsmegling v/Hamza Yousaf Choudhary har gleden av å presentere Fæsterlien 31A! Lækker og innholdsrik halvpart av tomannsbolig over tre plan i et etablert og trygt område. Perfekt for barnefamilien med trygg skolevei og mye barn i området.

- Vesentlig oppgradert fra 2018 til per dags dato
- Solrik 44m² terrasse og barnevennlig hage med nydelig beplantning
- Svært god, og familievennlig planløsning
- Varmepumpe og peis
- Separat vaskerom - Enhver barnefamilies drøm!
- Gode parkeringsmuligheter like utenfor egen inngangsdør
- Loftsetasje med bad - Perfekt for barnefamilien

- Flere barnehager og skoler innen gangavstand fra boligen
- 6 min kjøring til Vestkanten med butikker ++
- 12 min kjøring til Bergen sentrum
- Flotte turområder i nærheten



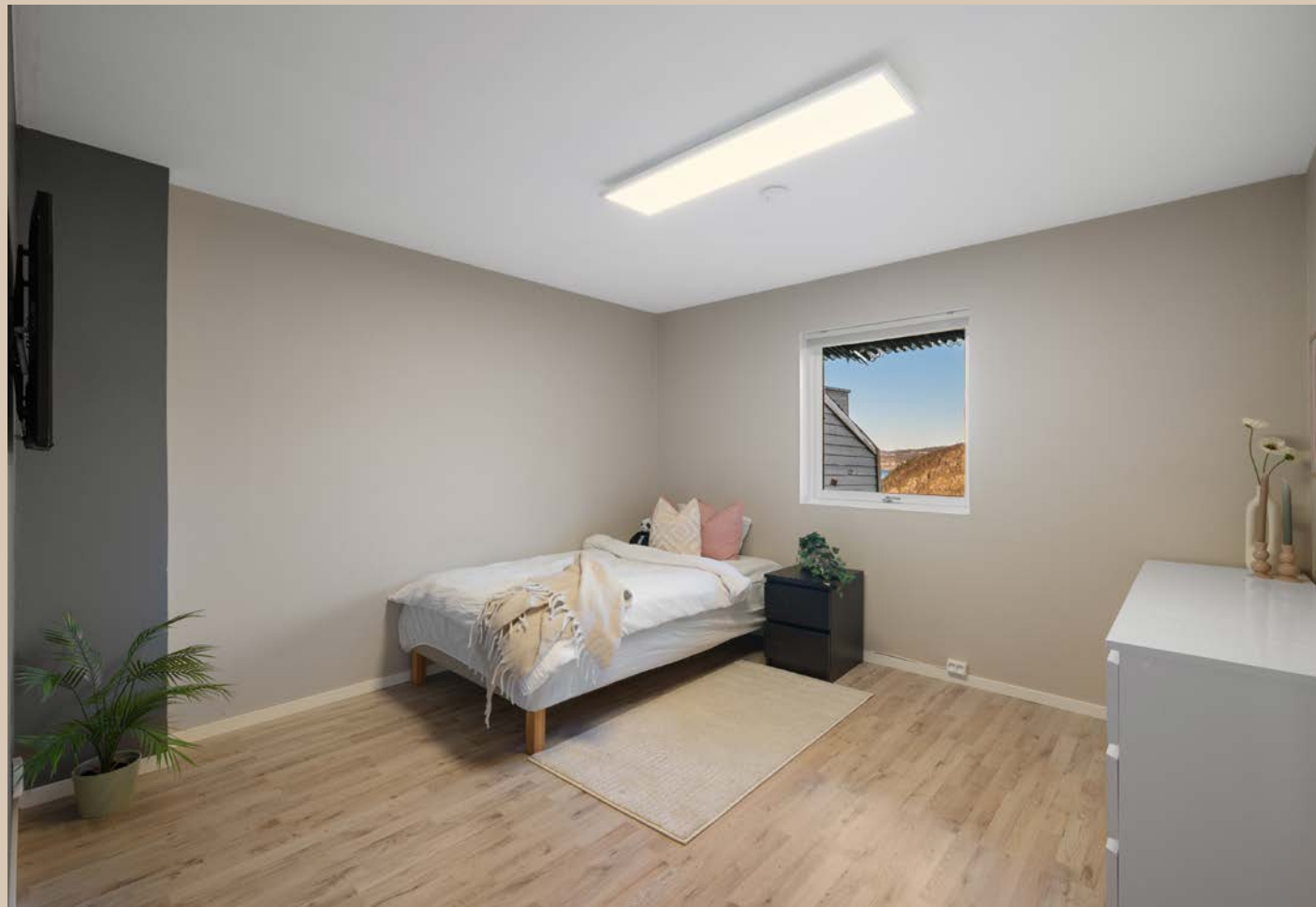








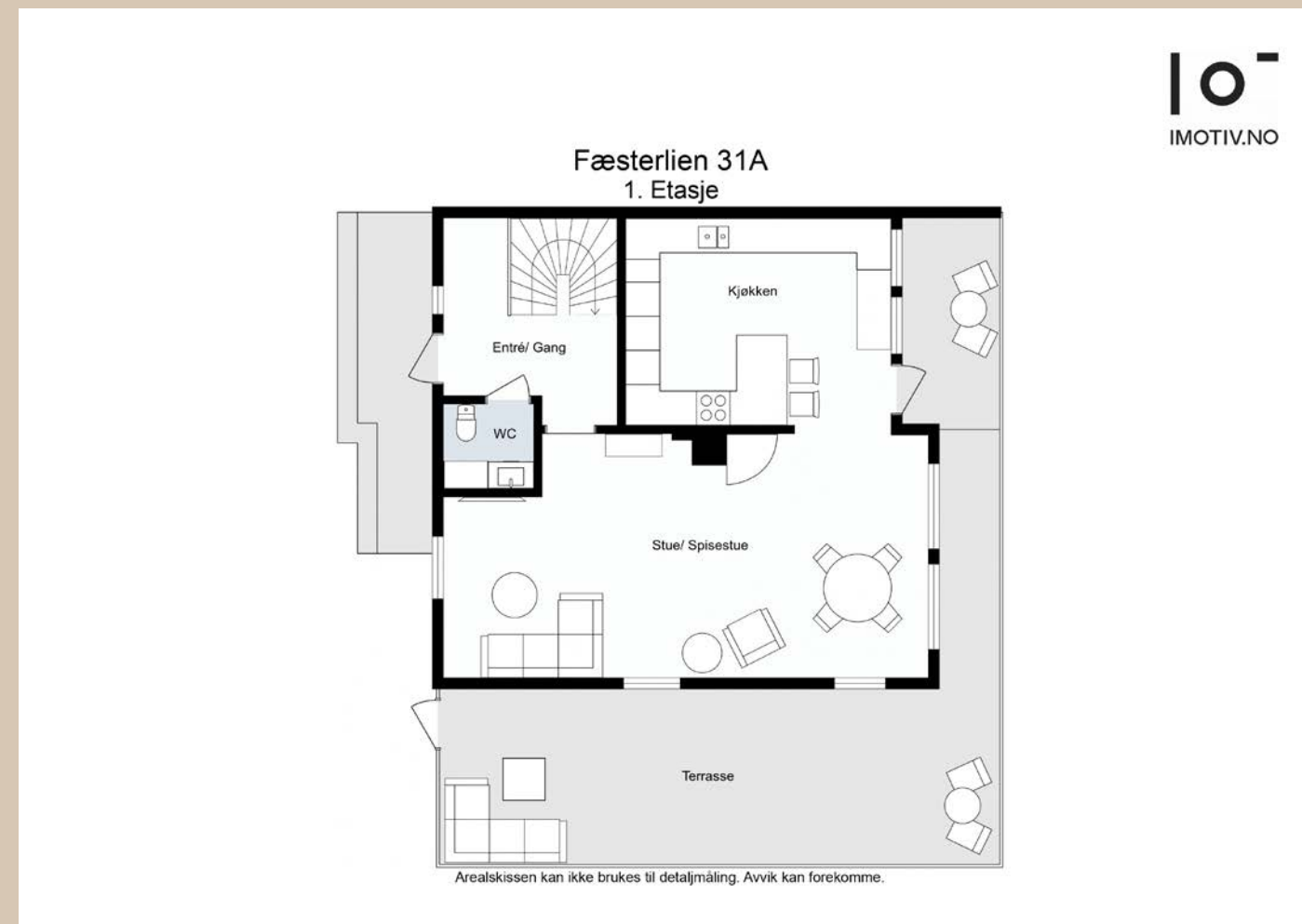




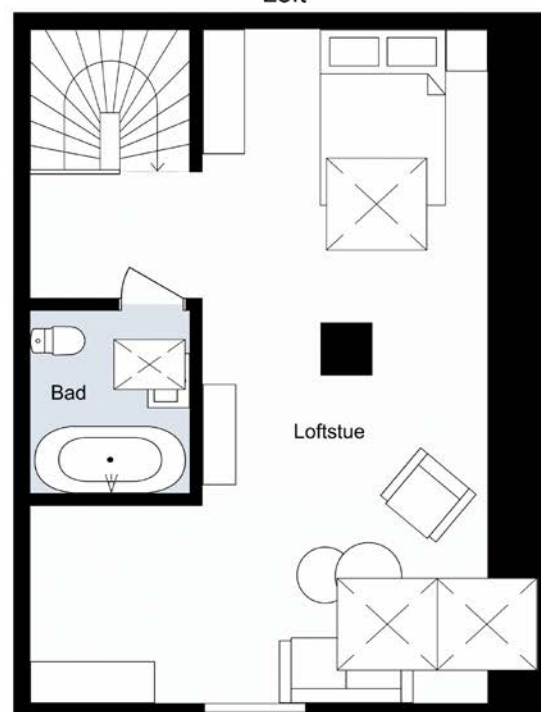




Plantegning



Fæsterlien 31A
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Fæsterlien 31A
U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

FÆSTERLIEN 31A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 190 000

Omkostning kjøper

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

129 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 190 000,00))

149 600,- (Omkostninger totalt)

5 339 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 339 600

Eiendomsskatt

Kr 5 879,- (2026)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter

Kr 13 078 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er innlagt fiber i boligen.

Velforening: Pliktig medlemsskap i Velforeningen Fæsterlien 1-21, org.nr. 999 505 384. Velforeningen står for brøyting, feller strøm, generelt vedlikehold og bumpestasjon.

Det er normalt sett en dugnad på vårparten og en på høsten. Da utføres vedlikehold, rydding og forfallende arbeid. Avsluttes ofte med en sosial sammenkomst.

Velforeningsavgift: 3 000 pr. år

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 406 601 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 626 404 (2024)

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

Beliggenhet

I Fæsterlien 31A bosetter man seg i en flott familiebolig, med praktfull utsikt i fine og etablerte omgivelser, samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Det er flere barnehager og skoler i nærheten av boligen som gjør at henting og levering kan skje på en effektiv måte både til og fra jobb i en travel hverdag. Festeråsen barnehage, Olsvikåsen Kanvas-barnehage og

Olsvikparken barnehage ligger alle innen gangavstand fra boligen. Når skolesekken tas på for første gang og både foreldre og barn er spent på den første skoledagen blir barna tatt godt imot ved Olsvik skole (1-10 kl.) eller Kjøkkelvik skole (1-10 kl.). For ungdommen er det kun 14 min gange til Olsvikåsen videregående skole.

Er matskapet tomt, kjøleskapet lite inspirerende og bare rim i fryseboksen? Det finnes flere gode dagligvarebutikker i nærheten. Til Kiwi Olsvik og Coop Extra Olsvik er det hhv. 10 og 13 minutters gange. For søndagsåpen butikk er det en 4 minutters kjøretur tur til Joker Vestkanten. Der finner du også Vestkanten storsenter som har et utvidet handle- og servicetilbud med butikker, kafèer og restauranter, vinmonopolet og legesenter. Videre finner man kjekke aktiviteter for hele familien som bowling, badeland, kino, minigolf, bibliotek og ishall.

For et Til Bergen sentrum er det kun en 15 minutters kjøretur. Der finner du alt du trenger av restauranter, shopping, kino, uteliv, fasiliteter og servicetilbud.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste busstopp, Fredheim Olsvik, ligger kun en 8 minutters gåtur unna boligen. Herfra går linje 24, 40, 40E og 49 som blant annet tar deg til Bergen busstasjon, Fyllingsdalen, Møhlenpris og Storavatnet terminal. Videre er det enda flere muligheter fra knutepunktene Storavatnet terminal, Festplassen og Bergen busstasjon.

Beliggenheten er rik på turmuligheter i naturskjønne omgivelser, som blant annet Kanadaskogen, Lyderhorn og Storavatnet bare en kort avstand fra boligen.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barnehager:

9 min gange til Festeråsen barnehage (0-5 år)

12 min gange til Olsvikparken barnehage (0-5 år)

13 min gange til Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år)

Barne- og undomsskoler:

12 min gange til Olsvik skole (1-10kl.)

20 min gange til Kjøkkelvik skole (1-10kl.)

Videregående skoler:

14 min gange til Olsvikåsen videregående skole

12 min med bil til Laksevåg videregående skole

Parkering

To parkeringsplasser utenfor boligen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 452.2 m²

Eiet tomt som er opparbeidet med biloppstillingsplasser, trapper, murer, belegningsstein (fra 2008), plen, platting, bed og diverse beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg tomannsbolig, datert 17.03.1994. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det

fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen, og det ble gitt en frist til å ferdigstille arbeidene innen 01.06.1965:

1. Trinn og repos ved hovedinngang
2. Justering av dør mellom stue og kjøkken nr. 31A
3. Friskluftsventil og kanal m/rist til vaskerom og bad. Se godkjent tegning.
4. Utvendig trapp med handlist.
5. Puss av vindus og dørfalser.
6. Permanente søyler med søylefot må utføres.
7. Gjerde langs skrent foran 31.B.
8. Beboelse av bodrom i nr. 31A må omgående opphøre.
9. Innredning av loft gjenstår. Innredning av loft må byggeanmeldes særskilt før arbeidet tar til. I den sammenheng vil krav i byggeforskr. kap. 30:7 og 31:3 om rømningsveier bli gjort gjeldende.
10. Forstøtningsmur mot øst må oppsettes. Se godkjenningstegning.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjent søknad om oppføring av 24m² terrasse datert 30.03.2000.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene er deler av stue byggemeldt som soverom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Åpning mellom stue og kjøkken er flyttet.

Videre gjøres det oppmerksom på at ene rommet i underetasjen som i dag er innredet som soverom er byggemeldt som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom, må det søkes om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette

inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Det er derfor uvisst hva dette arealet er tiltenkt. Videre står det i den midlertidige brukstillatelsen at innredning av loft gjenstår.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetasje (BRA-i 60m²): Entrè/gang, 2 soverom, bod, bad, vaskerom og kott.

1. etasje (BRA-i 63m²): Gang m/trapp, stue, kjøkken og wc.

2. etasje (BRA-i 28m²): Bad (ikke målbart areal) og loftsstue/soverom. Loftet har et totalt gulvareal på 40m².

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de originale byggetegningene. Se under punkt ferdigattest for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA totalt: 151 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Entré/gang, 2 soverom, bod, bad, vaskerom og kott

1. etasje

BRA-i: 63 m² Gang m/trapp, stue, wc og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 28 m² Bad (ikke målbart areal) og loftsstue/soverom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Bad i 2.etg er ikke målbart areal på grunn av for lav himlingshøyde. 2. etasje har et totalt gulvareal på 40m².

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Sprekker i fliser på bad kjeller.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- I samarbeid med tømrer og rørlegger på dugnad. Ingen dokumentasjon foruten om bilder av ny membran.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Flis på flis med nye mansjetter, samt ny membran.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Har tidligere vært observert på vaskerom.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?
- Demonterte oljetank i 2010, da den ikke var i bruk. dette er gjort på egeninnsats.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?
- Terrasse, nye vinduer, ny kledning, betong-trapp ned til

hage. Alt er utført i samarbeid med tømrer, uten dokumentasjon.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Terrasse, nye vinduer, ny kledning. alt er utført i samarbeid med tømrer, uten dokumentasjon.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet?
- Det har vært observert rotter lengre oppe i feltet. Her har sameiet fått inn profesjonelle som har satt ut tiltak. vi har ikke observert noe rundt vår eiendom.

Moderniseringer og påkostninger: 2026:
- Nytt gulv kjeller (3 soverom + bod)

2025:
- Gipse loft
- Gipse kjeller
- Ny varmepumpe

2023:
- Uteområde nede – fikset trappen, samt kledd inn «innhukket»
- Ny kledning sørveggen

2022:
- Ny ytterdør
- Oppussing bad i 1.etg

2021:
- Oppussing bad på loft

2020:
- Nye vinduer sørveggen

2019:
- Gipse tak og vegger 1.etg

2019/2018:
- Nytt Kjøkken + gulv kjøkken/stue i 1. etg

2013:
- Glass rekkverk på terrasse

2011:
- Påbygg terrasse

2010:
- Nytt gulv gang i 1.etg

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukkl på fjell. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Kledning fra byggeår, foruten sørvegg hvor det ble skiftet kledning i 2023.

Takkonstruksjon: Saltak med tresperrer. Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer på sørvegg i 1. etasje fra 2020. Vindu i gavlvegg i 2. etasje fra 2020.

Dører: Ytterdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Dører av varierende alder. Hoveddør ble skiftet i 2022.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking grunnet alder og slitasje.
- Nedløp og beslag grunnet alder.
- Veggkonstruksjon grunnet manglende musesperre, stedvik manglende lufting bad kledning og dels værslitt kledning med råte på utvendig belistning i underetasjen.
- Takkonstruksjon/loft grunnet skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, manglende netting i luftspalte ved takkiste og stedvis nedbøyde sutaksplater samt deformerte vindsperreplater.
- Vinduer grunnet alder og forventet gjenstående brukstid på de eldste vinduene, som bærer preg av slitasje.
- Balkong, terrasse og rom under balkonger grunnet enkelte glass i rekkverket er knust, varierende utførelse forøvrig med en del skjevheter o.l. En del slitasje på korrugerte metallplater under terrasse, plasttak under en del av terrassen er ødelagt, ufullstendig avslutning av beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg og dels værslitte konstruksjoner.
- Overflater grunnet fuktsvelling i laminatgulv på kjøkkenet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet høydeforskjell mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
- Rom under terreng grunnet kjellervegg er påforet med dampsperre/plast og dette blir sett på som risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader, videre er det ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll. Målt fuktnivå ligger helt mot grensen til over akseptabelt.
- Vannledninger grunnet alder.

- Avløpsrør grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet alder.
- Fuktsikring og drenering grunnet alder.
- Terrengforhold grunnet begrenset terrengfall vegg fra bygning rundt deler av boligen.
- Utvendige vann- og avløpsrørsledninger grunnet alder.
- Overflater vegger og himling på vad i underetasje grunnet registrert riss i enkelte fuger, forårsaket av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen eller uttørkning.
- Overflater gulv på bad i underetasje grunnet for lite fall til sluk og flere gulvfliser med sprekker.
- Ventilasjon på bad i underetasje grunnet manglende tilluftsventilering.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom grunnet at det er målt noe forhøyet fuktverdier ved fuktmåling.
- Overflater vegger og himling på vaskerom grunnet alder/slitasje.
- Overflater gulv på vaskerom grunnet alder/slitasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom grunnet alder.
- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom på grunn av alder på utstyr og innredning.
- Ventilasjon på vaskerom grunnet manglende tilluftsventilering.
- Overflater gulv på bad i 2.etg grunnet noe ujevn flisellegging.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2.etg grunnet alder, ikke mulig å verifisere avslutning av evt. tettesjikt mot sluk og usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.
- Ventilasjon på bad i 2. etg grunnet kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Sluk, membran og tettesjikt på bad i underetasje grunnet alder. Badet er opplyst å være flislagt i 1999.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet :
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trappe

Øvrig informasjon

Adresse

Fæsterlien 31A, 5184 OLSVIK

Gnr. 143, bnr. 841, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Nils-Andre Lian Medås og Linda Nikolaisen Norstrøm

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Storebrand

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stue
- Luft-til-luft varmepumpe i gang
- El. varmekabler i hele underetasjen (foruten vaskerom) samt på begge bad
- Forøvrig elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Laksevåg. Gnr 143 Bnr 840 mfl., Fæsterlia, datert 27.10.1994, regulert til endring bebyggelsesplan regulert til boliger og felles avkjørsel.

Hensynssoner på eiendommen:

- Landskap i kommuneplanen, funksjonell strandsone.
Berøringsgrad 52%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 143/914. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel bolig. Igangsettingstillatelse, datert 05.12.2024.
Saksnr: 202417965.

Tinglyste heftelser

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

Tinglyst 04.03.1994 - Dokumentnr: 5651 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om veg
Solidarisk ansv. for repr. og vedlikehold

- Kommunale tilknytningsavgifter for vei, vann og avløp er med i kjøpesummen.
- Tomteeier forplikter seg til å være solidarisk ansvarlig, sammen med de andre tomteeiere i Fæsterlia for vedlikehold og reparasjon av felles vei, vann- og avløpsledninger, med tilbehør.

- Tomteier gir fri rett for tilkomst til reparasjon og vedlikehold av felles avløpsledninger som går over eiendommen.
- Pkt. 2 og 3 kan ikke avleses uten samtykke fra Bergen kommune ved anøeggsseksjonen.

Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgåas hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et insekt i samme familie som sølvkre. Dette insektet lever utelukkende innendørs og trives best i miljøer med høy fuktighet, men har vist seg å klare seg i tørrere

omgivelser enn sølvkre. Skjeggkre er funnet i bygninger over hele landet, inkludert mange nyere og moderne boliger.

For å bekjempe skjeggkre har bruk av forgiftet åte vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne metoden, tilbyr sikker og grundig sanering.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 50 000,-

Tilrettelegging: kr 17 000,-

Visninger/overtagelser: kr 3 900,- pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig Info: kr 6 500,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 49 800,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 154 950,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Mia Knarrum-Kiste

Eiendomsmeglerfullmektig | Medhjelper

Mia@emera.no

Tlf: 952 53 043

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

23.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FÆSTERLIEN 31A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03260004

Selger 1 navn

Linda Nikolaisen Norstrøm

Selger 2 navn

Nils-Andre Lian Medås

Gateadresse

Fæsterlien 31A

Poststed

OLSVIK

Postnr

5184

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalenr.

9374898

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser på bad kjeller.

Document reference: 032600004

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I samarbeid med tømrer og rørlegger på dugnad. Ingen dokumentasjon foruten om bilder av ny membran.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

flis på flis med nye mansjetter, samt ny membran.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere vært observert på vaskerom.

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Demonterte oljetank i 2010, da den ikke var i bruk. dette er gjort på egeninnsats

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse, nye vinduer, ny kledning, betong-trapp ned til hage. alt er utført i samarbeid med tømrer, uten dokumentasjon.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 032600004

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse, nye vinduer, ny kledning. alt er utført i samarbeid med tømrer, uten dokumentasjon.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter lengre oppe i feltet. Her har sameiet fått inn profesjonelle som har satt ut tiltak. vi har ikke observert noe rundt vår eiendom

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: LNN, NLM

4

Tilstandsrapport



Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Fæsterlien 31 A, 5184 OLSVIK

BERGEN kommune

gnr. 143, bnr. 841

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3084

Referansenummer: WG1610

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3084

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 2 av 39



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført over tre etasjer.
Sør-østvendt terrasse på ca. 44 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift av 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen Vest med gode utsiktsforhold. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapaut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

TOMT

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, trapper, murer, belegningsstein (fra 2008), plen, platting, bed og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

To parkeringsplasser utenfor boligen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.
Kledning fra byggeår, foruten sørvegg hvor det ble skiftet kledning i 2023.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.
Vinduer på sørvegg i 1. etasje fra 2020.
Vindu i gavlvegg i 2. etasje fra 2020.

Dører:

Ytterdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.
Dører av varierende alder. Hoveddør ble skiftet i 2022.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré / gang (13,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.



Beskrivelse av eiendommen

Soverom (12,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling., Garderobeskap.

Soverom (8,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (5,3 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (3,3 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (12,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (2,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

1. etasje:

Gang m/trapp (10,5 m²)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (31,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Peis.

Kjøkken (16,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Utgang til terrasse.

WC (2,7 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

Bad (ikke målbart areal)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsstue (28,0 m²)

Furgulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis i stue.
Luft-til-luft varmepumpe i gang.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten vaskerom) samt på begge bad.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

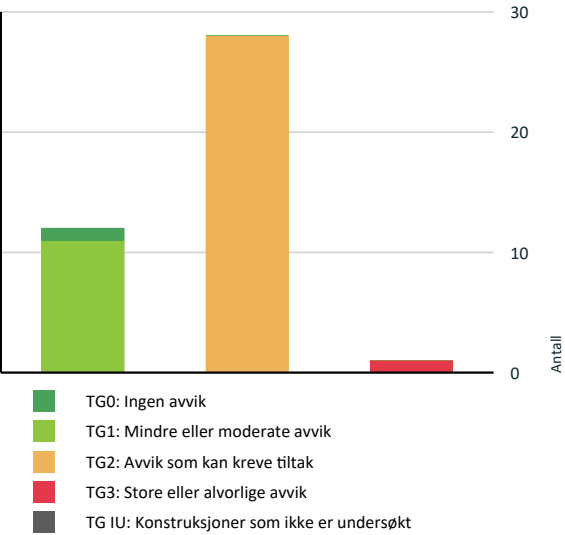
Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.



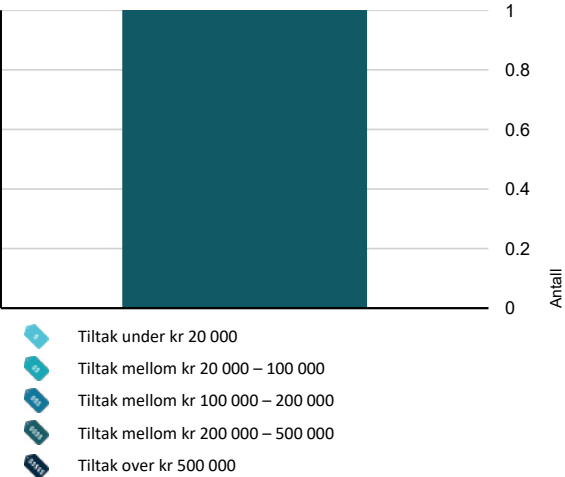
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad (5,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran, tettesjikt og slukløsning. Badet er opplyst å være flislagt i 1999. Eldre sluk med ukjent tettesjikt. Det er påvist funksjonssvikt i form av flere sprukne gulvfliser og riss i fuger i våtsonen. Ved hulltaking i tilstøtende rom ble det målt forhøyede fuktverdier på 16,8 % (vektprosent) i treverket. Våtrommet vurderes for å være utdatert og modent for oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.
- Slitasje på skorstein.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:

- Manglende musesperre.
- Stedvis manglende lufting bak kledning.
- Dels værslitt kledning. Råte på utvendig belistning i underetasjen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Manglende netting i luftespalte ved takkiste.
- Stedvis nedbøyde sutaksplater samt deformerte vindspærreplater.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

- Enkelte glass i rekkverk er kunst. Varierende utførelse forøvrig med en del skjevheter o.l. Innfesting for glass fremstår som mangelfull.
- En del slitasje på korrugerte metallplater under terrasse. Plasttak under en del av terrassen er ødelagt.
- Ufullstendig avslutning av beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg.
- Dels værslitte konstruksjoner.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling i laminatgulv på kjøkkenet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

- Kjellervegg er påført med dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.
- Målt fuktnivå ligger helt mot grensen til over akseptabelt iht. tabell over.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall vekk fra bygning rundt deler av boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > Underetasje > Bad (5,3 m²) > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger, forårsaket av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen eller uttørking.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,3 m²) > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger, forårsaket av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen eller uttørrking.
- Flere gulvfliser med sprekker.

Det er påvist andre avvik:

- Noe ujevn flislegging.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,3 m²) > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er påvist andre avvik:

- Det ble målt noe forhøyede fuktverdier ved fuktmåling.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist andre avvik:

- Eldre utstyr/innredning med usikker restlevetid.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad (ikke målbart areal) > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad (ikke målbart areal) > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. tettesjikt mot sluk.
- Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

Våtrom > 2. etasje > Bad (ikke målbart areal) > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

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

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.
- Slitasje på skorstein.

Konsekvens/tiltak

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

- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Det anbefales å beslå pipen for å hindre ytterligere slitasje på pipe og evt. lekkasjer.

Tilstandsrapport



1TG 2

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp fra byggeår.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

1TG 2

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfaset trekledning.

Kledning fra byggeår, foruten sørvegg hvor det ble skiftet kledning i 2023.

Vedlikehold:
Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Manglende musesperre.
• Stedvis manglende lufting bak kledning.
• Dels værslitt kledning. Råte på utvendig belistning i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
• Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
• Det må påregnes vedlikehold. Bord med råte bør skiftes ut. Manglende utskifting medfører risiko for økt skadeutvikling.



1TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det ble foretatt stikktaking i treverk. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til svekkelser, mit (stripet borebille) o.l. men noen svekkelser og mitforekomster må påregnes, alder tatt i betraktning på konstruksjonen. Ved evt. fremtidig innredning av loftsetasjen må en hensynta at dette er en eldre konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var forsvarlig tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

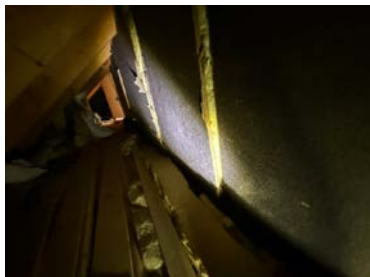
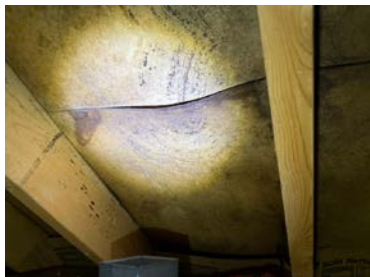
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
• Manglende netting i luftespalte ved takkiste.
• Stedvis nedbøyde sutakplater samt deformerte vindsperreplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Takkonstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tiltak utføres ved behov.
• Åpninger i luftespalte bør sikres med netting der hvor denne er utett. Utettheter i nettingen kan gi adgang for insekter, fugl m.m.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Underetasje:
Vinduer fra byggeår.

1. etasje
Vinduer fra byggeår.
Vinduer på sørvegg fra 2020.

2. etasje:
Vindu i gavlvegg fra 2020.
Takvinduer (Velux) fra byggeår.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Underetasje:
Ytterdør med 2-lags isolerglass (cotswoldsglass) i malte trekarmer.
Ukjent alder.

1. etasje:
Ytterdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Elektronisk dørlås fra EasyAccess.
Dør ble skiftet i 2022.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Det er montert katteluke i dør.
Dør fra byggeår.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-østvendt terrasse på ca. 44 m² med utgang fra kjøkken.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk samt rekkverk med stående rettkantbord.

Rekkverkshøyde varierer mellom 0,87-0,92 meter.

Terrassen ble oppført i 2000 med senere utvidelse i 2013.
Glassrekkverk fra 2013.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

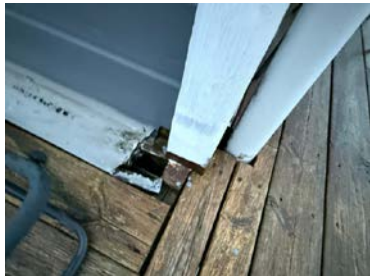
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte glass i rekkverk er kunst. Varierende utførelse forøvrig med en del skjevheter o.l. Innfesting for glass fremstår som mangelfull.
- En del slitasje på korrugerte metallplater under terrasse. Plasttak under en del av terrassen er ødelagt.
- Ufullstendig avslutning av beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg.
- Dels værslitte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Glassrekkverk bør skiftes ut. Risiko for videre skadeutvikling dersom det ikke gjøres tiltak.
- Korrugerte metallplater/plasttak bør utbedres eller evt. fjernes.
- Beslag rundt terrassen bør skiftes for å hindre skader på yttervegg.
- Det må påregnes vedlikehold.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

- Oppgraderinger:
- Nytt gulv i gang i 1. etasje i 2010.
 - Nytt gulv i stue og kjøkken i 2018/2019.
 - Tak og vegger i 1. etasje ble gipset i 2019.
 - Underetasje og loft ble gipset i 2025.
 - Nye gulv på soverom og kott i kjeller i 2026.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter teppe og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling i laminatgulv på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gulv med fuktsvelling bør skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:

Underetasje:

- Entré / gang: 0-10 mm
- Soverom 1: 0-5 mm

1. etasje:

- Stue: 0-20 mm
- Kjøkken: 0-10 mm

2. etasje:

- Loftsstue: 0-20 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

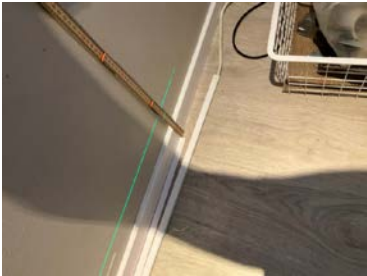
Vurdering av avvik:

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

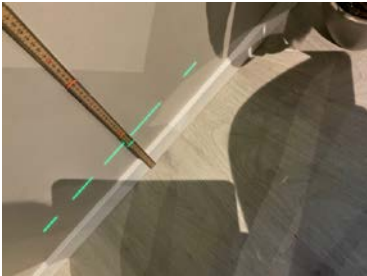
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kontroll i stue



Pipe og ildsted

Pipe:
Elementpipe.

Ildsted:
Peis i stue. Innsats med glassfoldedører.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Det ble foretatt hulltaking i påforingsvegg på vaskerom.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 15,6% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.
 - Målt fuktnivå ligger helt mot grensen til over akseptabelt iht. tabell over.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggs konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.



1 TG 1 Innvendige trapper

Underetasje til 1. etasje.
Malt furutrapp med lukkede trinn.

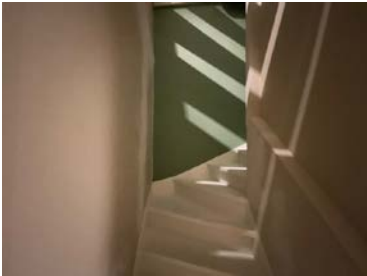
1. etasje til 2. etasje:
Malt furutrapp med åpne trinn.

Trappen manglende håndløpere.

Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringsstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



1 TG 1 Innvendige dører

Underetasje:
Malte lettdører i furu.
Formpressede dører til soverom 1 og kott.

1. etasje:
Profilert lettdør i furu til WC.
Øvrige dører er fjernet.

2. etasje:
Profilert lettdør i furu til bad.

Tilstandsrapport

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Noen trege dører.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, høysskap, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Det er opplyst at badet ble flislagt i 1999 i tidl. salgsoppgaver. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger, forårsaket av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen eller uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger.



UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Lokalt fall på 5 mm i en avstand på ca. 80 cm fra senter sluk i dusjens nedslagsfelt. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hulld kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger, forårsaket av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen eller uttørking.
 - Flere gulvfliser med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det må påregnes oppgraderinger..



UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran, tettesjikt og slukløsning. Badet er opplyst å være flislagt i 1999. Eldre sluk med ukjent tettesjikt. Det er påvist funksjonssvikt i form av flere sprukne gulvfliser og riss i fuger i våtsonen. Ved hulltaking i tilstøtende rom ble det målt forhøyede fuktverdier på 16,8 % (vektprosent) i treverket. Våtrommet vurderes for å være utdatert og modent for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering av hele våtrommet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
 - Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 16,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Det ble målt noe forhøyede fuktverdier ved fuktmåling.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak ved behov. Nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjoner er nødvendig for å avklare fuktforhold og eventuelt tiltaksbehov ved senere oppgradering.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin/tørketromme, høyskap og varmtvannsbereder. Plastsluk og naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Overflater bærer preg av elde/slitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Overflater bærer preg av elde/slitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

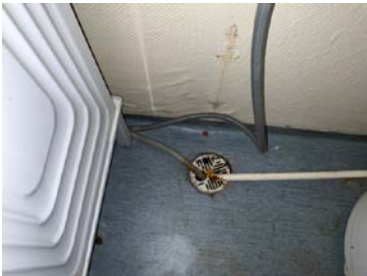
Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.
- Det må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.



UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Eldre utstyr/innredning med usikker restlevetid.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Ventilasjon

Avtrekkshvintil i himling.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i rommet og registrert forhøyede fuktverdier. Se nærmere detaljer under "rom under terreng".

2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

Generell

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blande batteri, speil med belysning, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnitur samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Badet er pusset opp i senere tid. Arbeidene er utført som egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremvist.

2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blande batteri, speil med integrert belysning, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnitur samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

Overflater Gulv

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

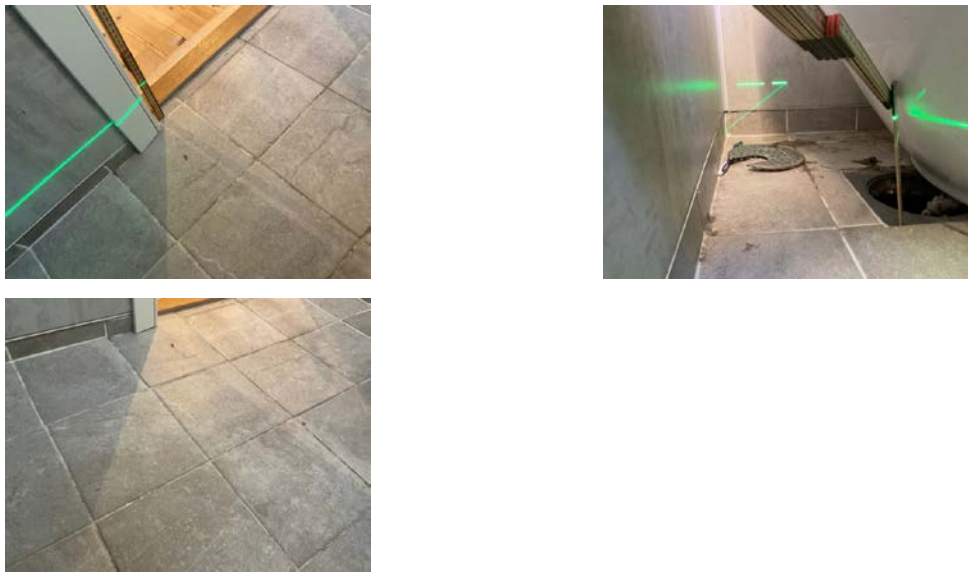
- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

- Noe ujevn flislegging.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Avvik av visuell betydning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. tettesjikt mot sluk.
 - Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

- Konsekvens/tiltak**
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
 - Det må påregnes å benytte badekar for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via klaffeventil i Velux-vindu. Tilluft via luftespalte under dør.

- Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
 - Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



2. ETASJE > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

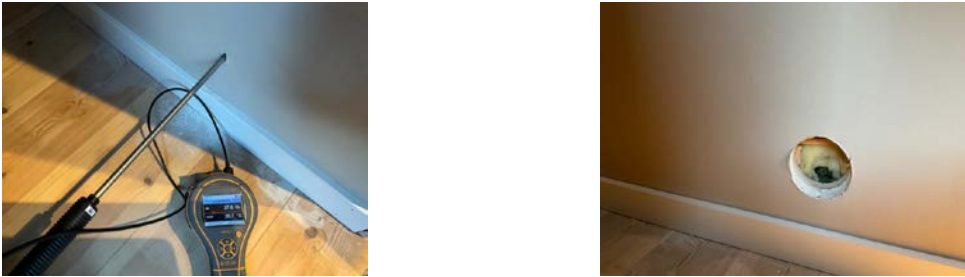
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilleggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37,6% ved en temperatur på 20,7 grader.

Definisjon av målte verdier:
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.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (16,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter, benkeplate i laminat og planlimt komposittvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri med hånddusj. Glassplater over platetopp og vask. Kjøkkenhalvøy.

- Integrerte hvitevarer
- Stekeovn (Gorenje)
 - Mikrobølgeovn (IKEA)
 - Induksjonstopp (ukjent merke)
 - Oppvaskmaskin (Siemens)
 - Kjøleskap (Electrolux)

Tilstandsrapport

- Fryseskap (Electrolux)

Vegghengt ventilator (IKEA)

Kjøkkeninnredning fra 2025.

Selv om dette ikke var et krav da kjøkkenet ble oppført, anbefales det å montere komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN (16,6 M²)

1 TO 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC (2,7 M²)

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Plassbygget baderomsinnredning med toppmontert designvask i stein og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. El. varmekabler og avtrekksventil i himling.

Det er montert inspeksjonshull i tilknytning til vegghengt sisterner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Utvendig vannuttak med kaldt- og varmtvann ved inngangsparti.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Kobberrør: 25-75 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

- 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.



1 TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, WC, vaskerom og bad. Tilluft via div. ventiler.

Aggregat fra Flexit, plassert i knevegg på loftet.

Aggregat fra sannsynligvis byggeår.

Takstmann kjenner ikke til evt. servicehistorikk eller utfordringer med anlegget.

Vedr. levetid:
Normal levetid for denne typen anlegg er typisk 15–20 år, avhengig av bruksintensitet og vedlikehold. For å forlenge anleggets levetid anbefales jevnlig rengjøring av kanaler samt periodisk service. På grunn av anleggets alder kan det være behov for oppgraderinger, som for eksempel utskifting av motor, eller i enkelte tilfeller en fullstendig fornyelse av anlegget i nær fremtid. Merk at tilstanden på skjulte kanaler ikke kan vurderes ved visuell befaring alene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi med innedel plassert i gang.

Varmepumpen ble montert i 2025.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Bereder ble produsert i 1993.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert utenfor hovedinngangen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 25A, 2 kurser på 20A, 4 kurser på 16A og 12 kurser på 13A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten vaskerom) samt på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. Takstmann har ikke mottatt øvrige dokumentasjon.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.



Tilstandsrapport

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

- Manglende tiltak øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i underetasjen over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Merk:

Store deler av grunnmuren er skjult. Det er ikke mulig å si noe om tilstand på bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep. Denne type undersøkelser utføres aldri ifb. med tilstandsrapport på dette undersøkelsesnivået.

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall vekk fra bygning rundt deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter. Manglende terrengfall vil kunne lede vann mot grunnmuren og overbelaster dreneringen. Dette øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i underetasjen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.



Tilstandsrapport

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Den innvendige tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent og kan kun avklares ved en kamerainspeksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men utskiftning må påregnes på sikt grunnet anleggets alder. Ved tegn til tregt avløp eller trykkfall bør fagkyndig/rørinspeksjonsfirma kontaktes for kontroll.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Dårlig rekkverk på balkong og forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk på balkong og forstøtningsmur i hagen bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

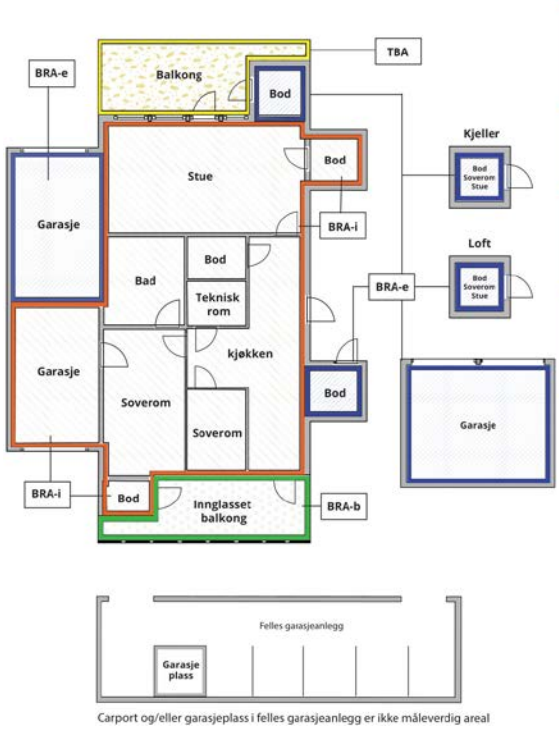
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Areal 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?](#)

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	60			60			60
1. etasje	63			63	44		63
2. etasje	28			28		12	40
SUM	151				44	12	163
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / gang (13,0 m²), soverom (12,0 m²), soverom (8,9 m²), bad (5,3 m²), vaskerom (3,3 m²), soverom (12,2 m²), kott (2,5 m²)		
1. etasje	Gang m/trapp (10,5 m²), stue (31,5 m²), kjøkken (16,6 m²), wc (2,7 m²)		
2. etasje	Bad (ikke målbart areal), loftsstue (28,0 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

Takhøyde på ca. 2,38 meter målt i stue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

☒ Ja ☐ Nei

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	148	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Medås Nils-Andre Lian	Eier
	Eier	Norstrøm Linda Nikolaisen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	841		0	452 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fæsterlien 31 A							
Hjemmelshaver							
Norstrøm Linda Nikolaisen, Medås Nils-Andre Lian							



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	14.01.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	13.01.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	14.01.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	Oppdateringer etter gjennomsyn

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

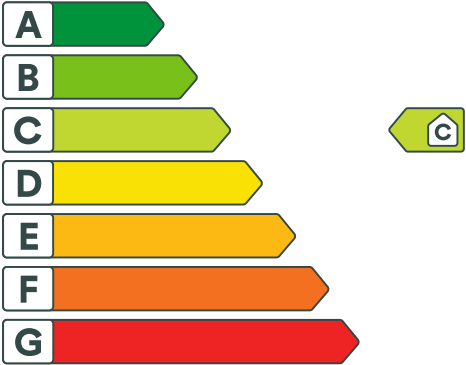
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.



Energiattest



Adresse Fæsterlien 31A, 5184 OLSVIK	
Dato for energimerking 20.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247692
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9530827
Gårdsnummer 143	Bruksnummer 841
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 151,0 m²	Oppvarmet bruksareal 151,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
147,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 242 kWh

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3084

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 39 av 39



Fæsterlien 31A, 5184 OLSVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

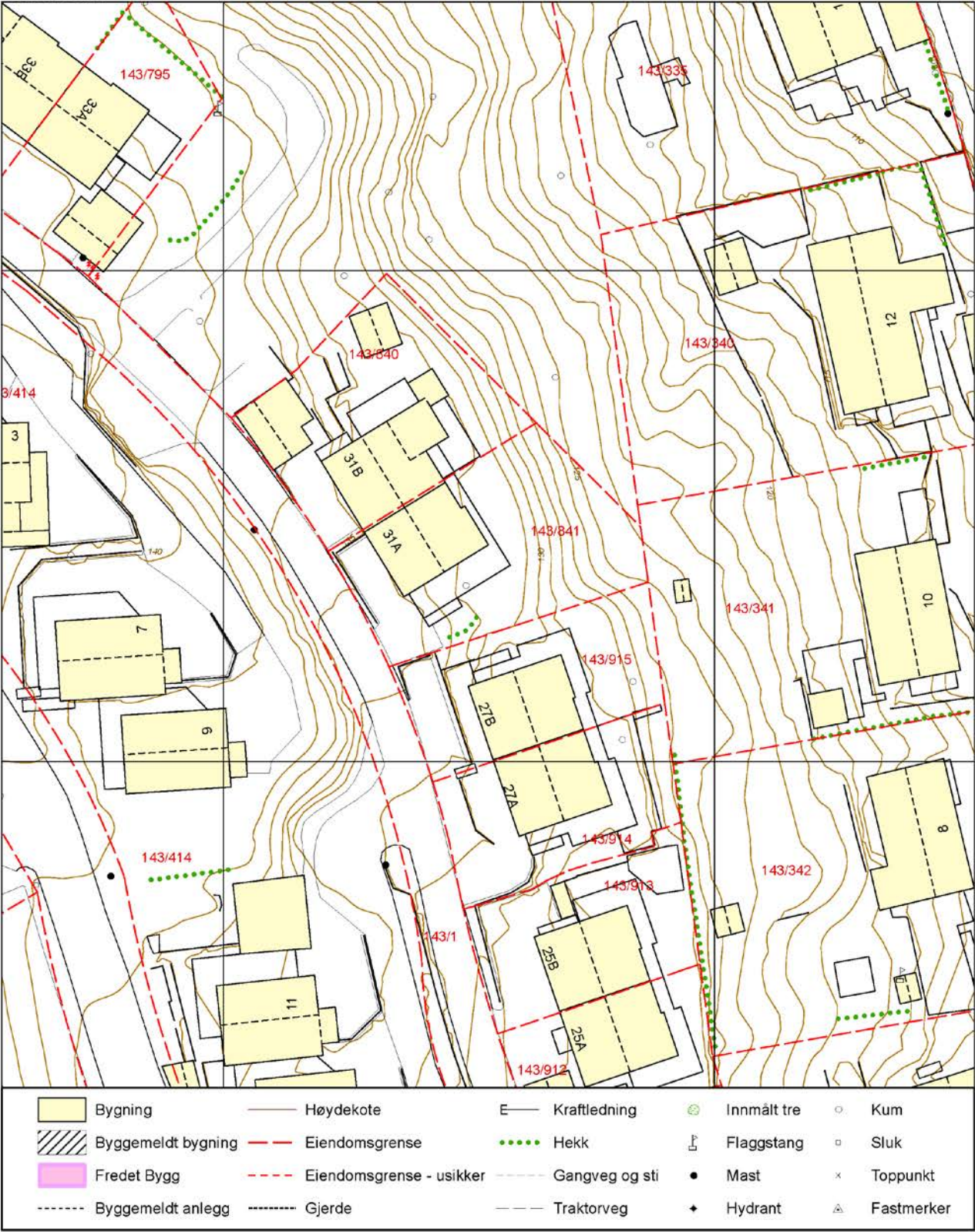


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/841/0/0
Adresse: Fæsterlien 31A



Nabolagsprofil

Fæsterlien 31A

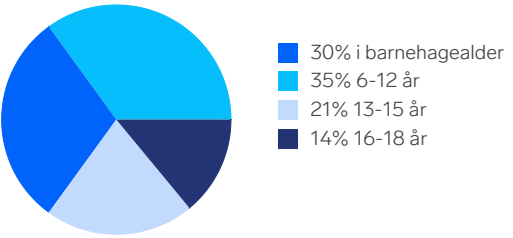
Offentlig transport

 Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	8 min  0.7 km
 Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	5 min  2.9 km
 Kleppestø båtkai Linje 2070	12 min  8 km
 Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	14 min  10.3 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min  11.5 km

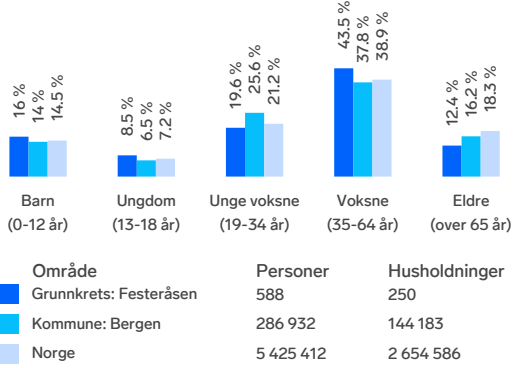
Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	12 min  1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	20 min  1.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min  1.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min  7.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

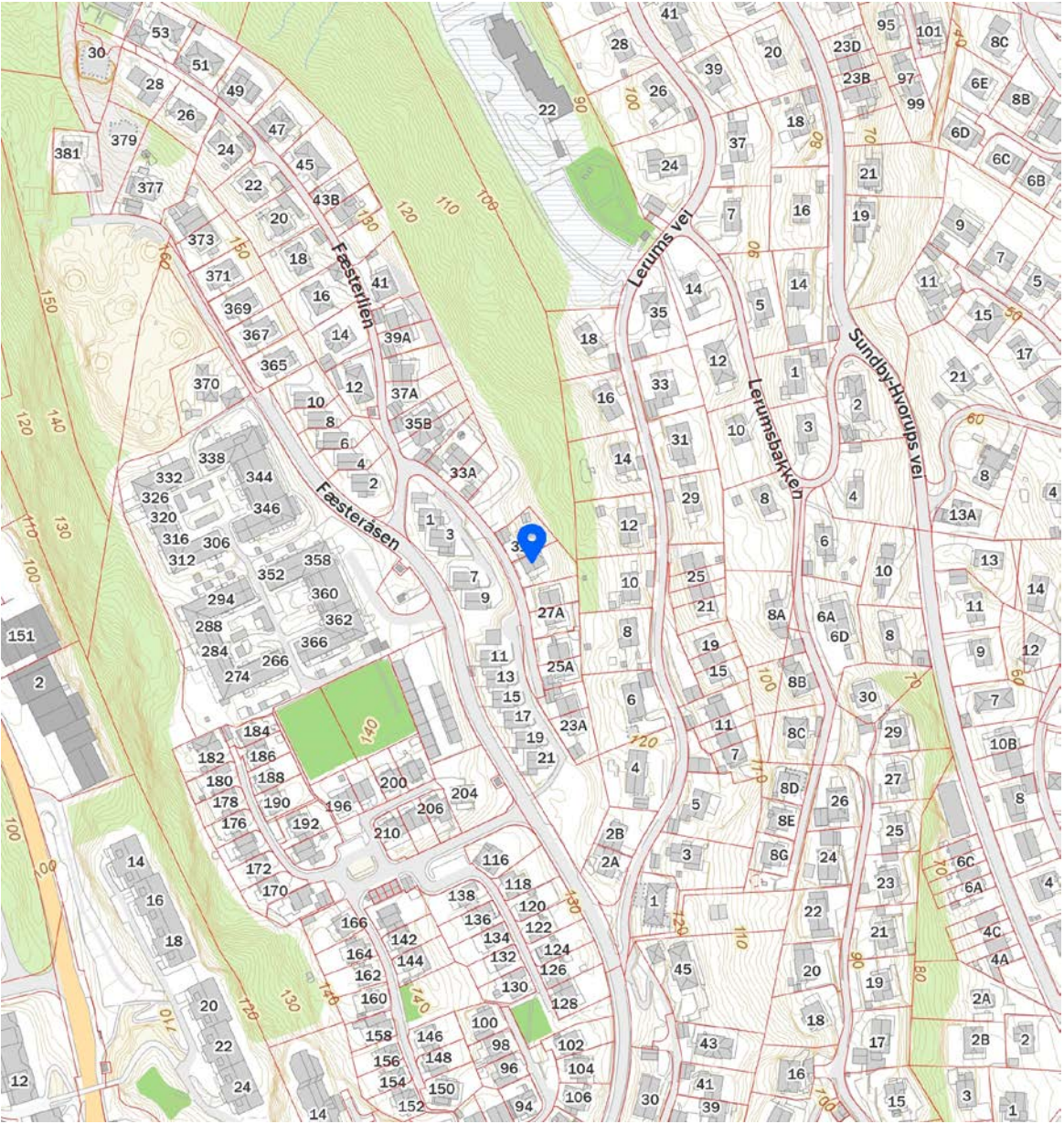
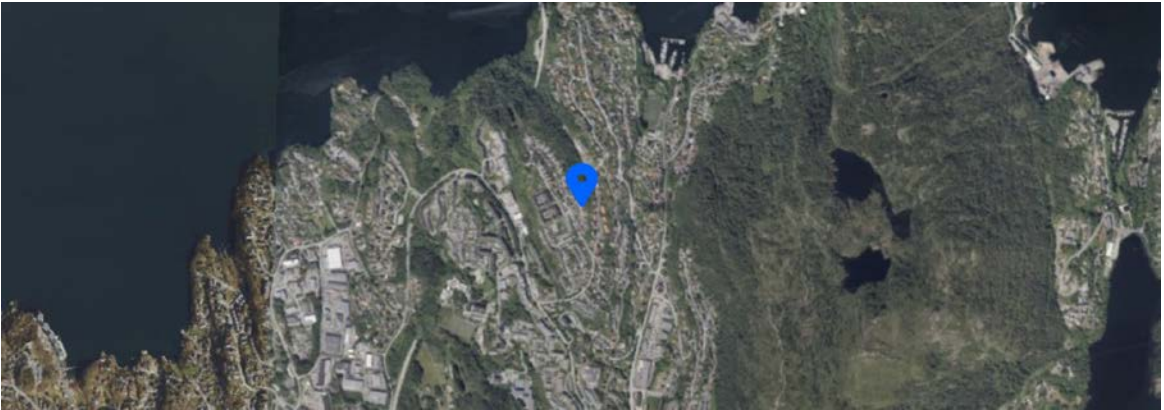
Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	9 min  0.7 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min  1 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min  1 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	10 min 
Coop Extra Olsvik Post i butikk, PostNord	13 min  1 km

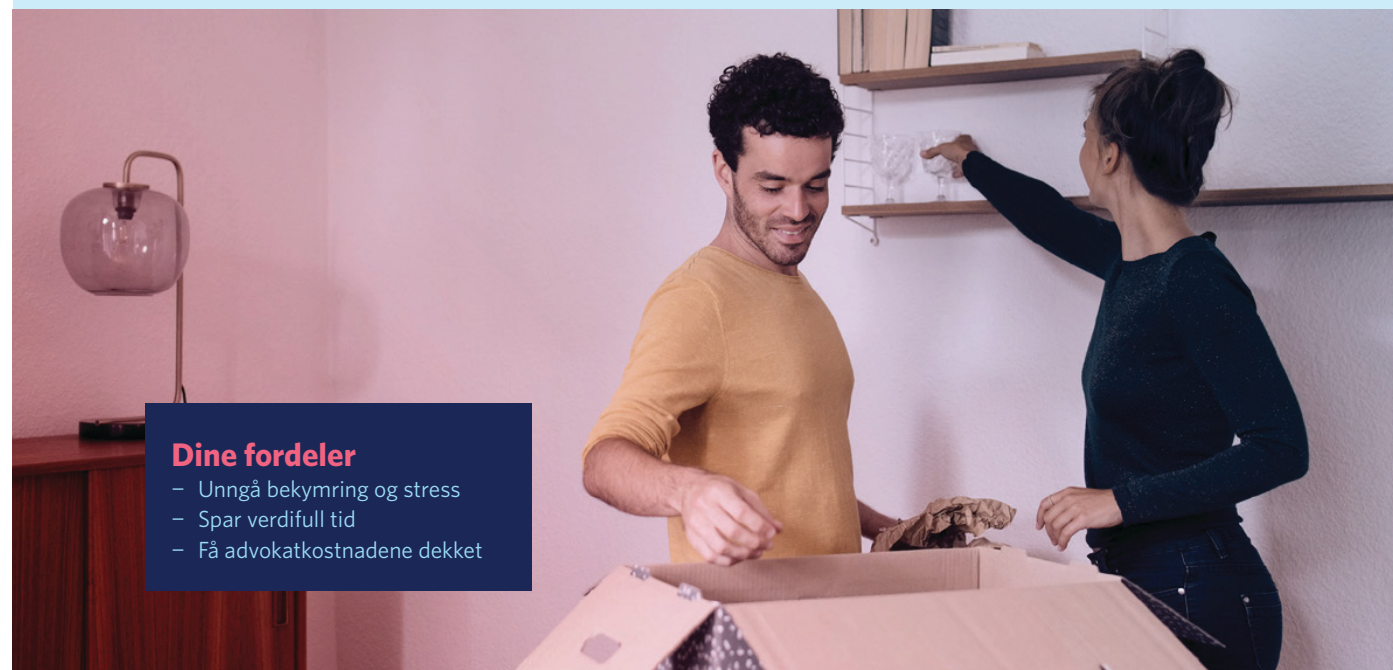
Sport

 Festeråsen borettslag Ballspill	4 min  0.3 km
 Olsvikhallen Aktivitetshall	12 min  1 km
 In Shape	14 min 
 EVO Godvik	6 min 



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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 med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING