

Petedalsflaten 30

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 6 650 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

186 240,-

BYGGEÅR

1989

TOTALPRIS

6 836 240,-

ENERGIMERKING

D - Gul

BRA-I/BRA TOTAL

174/177 kvm

TOMTEAREAL

264.9 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIEFORM

Eiet

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-pot: stian.sletten@emera.no

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.





Familievennlig enderekkehus over 3 plan i etablert boligfelt. Parkering i garasjerekke og 58m² terrasse + 11m² balkong!

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Petedalsflaten 30. Et flott enderekkehus med svært mange gode kvaliteter, et stort uteareal og parkering i garasjerekke med elbil-lader. Her bosetter du deg i et trygt og barnevennlig område med trygg skolevei for barna og høy trivselsfaktor!

- Nytt tak i 2026
- Terrasseareal på 58m² + altan på 11m²
- Svært innholdsrik og familievennlig planløsning
- Rikelig med lagringsplass i 3 boder
- Parkering i garasjerekke m/el-lader
- Peisovn i stue
- Separat vaskerom
- Trygg bilfri vei til nærliggende skole og idrettsanlegg
- 2 min til buss og 11 min til bybanestopp
- Nærhet til flere skoler og barnehager
- 6 min gange til Fanatorget
- 8 min kjøring til Lagunen Storsenter
- Nærhet til turområder



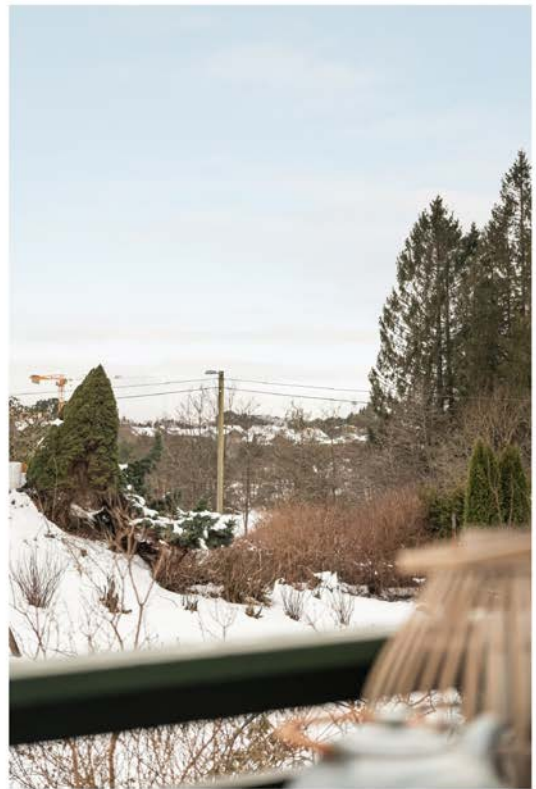


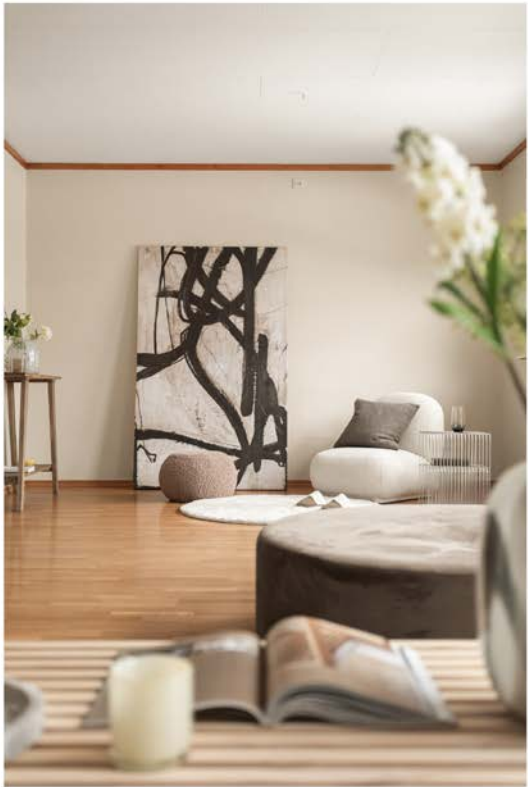




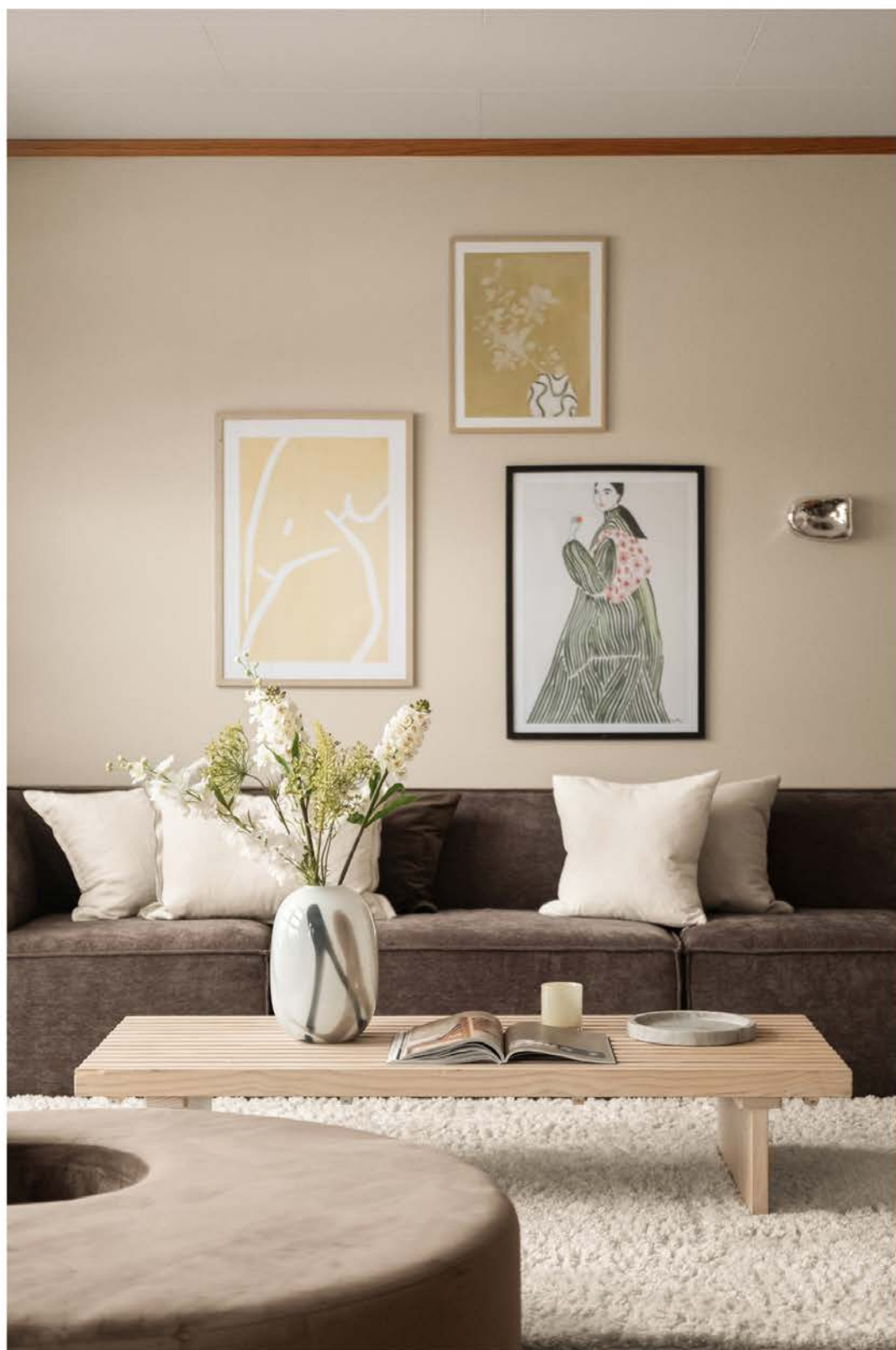












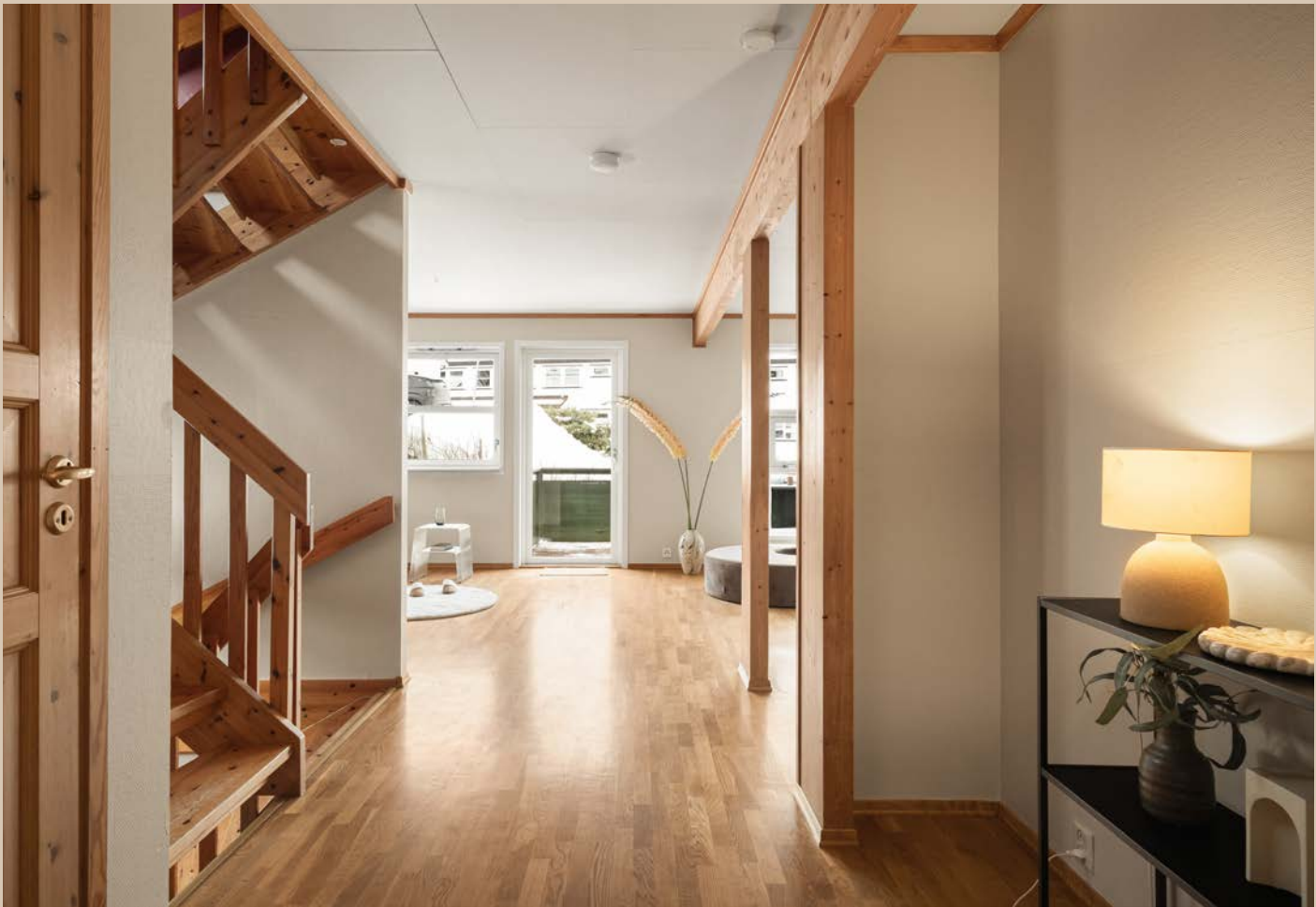


































Planteegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



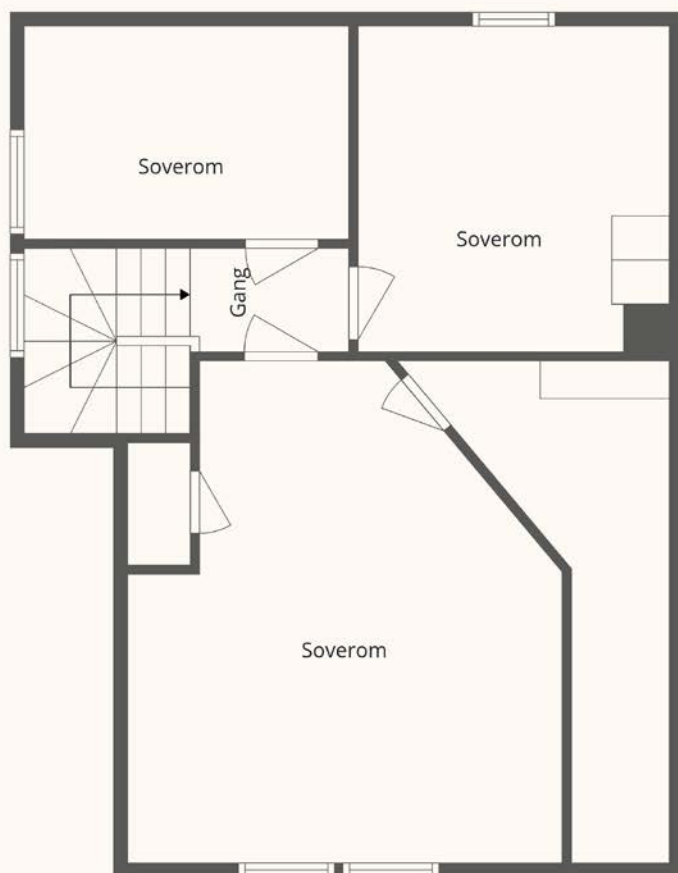
HERR FOTOGRAF



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.

PETEDALSFLATEN 30

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 650 000

Omkostning kjøper

6 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

166 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

167 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

186 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 817 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 836 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 836 240

Eiendomsskatt

Kr 9 670,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 13 552 (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:

Velforening: Pliktig medlemskap i Skranestranden huseierforening, org.nr. 911586975. Det faktureres kr 2 000,- 2 ganger i året. Formålet med foreningen er å forvalte felleareal og fellesanlegg. Ivareta medlemmenes interesser hva anngår disponering av arealer og anlegg, samt vedlikehold av veier, ledninger, kabler etc. som ikke overtas av kommunen. Andre oppgaver kan være snøbrøyting, sandstrøing, gressklipping etc.

Velforeningsavgift: 4 000 pr. år

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 642 734 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 570 935 (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

Petedalsflaten 30 ligger sentralt i et attraktivt og familievennlig område på Sandsli. Med nærhet til Skranevatnet, Fanatorget og Lagunen Storsenter, kombinerer boligen hverdagslivet og fantastiske naturopplevelser året rundt. Her bor du med nærhet til alt hverdagen har å by på, som diverse servicetilbud, kollektivtransport og barnehager og skoler, men likevel skjermet fra trafikk og tett på naturskjønne omgivelser.

Rema 1000 Fanatorget ligger kun 6 minutter unna til fots. Her finner man også blant annet Europris, apotek og MOVA treningssenter. Dersom du ønsker et utvidet servicetilbud, er det kun en 8 minutters kjøretur til Lagunen Storsenter, som er Norges mestomsettende kjøpesenter med over 200 virksomheter. Her finner du blant annet shopping, restauranter, vinmonopol, frisør og apotek. Det er også gode aktivitetstilbud for hele familien som kino, bowling, biljard og dart.

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. Petedalsheia barnehage ligger kun en 7 minutters gåtur unna boligen. Aurdalslia og Sandslimarka Kanvas-barnehage ligger også innen kort avstand. Når skolesekken tas på for første gang og både foreldre og barn er spent på den første skoledagen blir barna tatt godt imot ved Skranevatnet skole, kun en 5 minutters gåtur unna. Videregående skoler Sandsli og Nordahl Grieg ligger bare noen minutters kjøring unna.

Kollektivtilbudet i område er svært bra. Nærmeste bussholdeplass, Petedalsheia, ligger kun 3 minutters gange unna. Både Dolvik terminal og Lagunen terminal er ikke lange veien unna, begge sentrale knutepunkter for en haug med busslinjer. Bybanen stopper ved Sandslivegen, og tar det mot Flesland eller Bergen sentrum.

Aktivitetstilbudene er mange, med Sandslihallen og Sandsli idrettspark kun 4 minutter unna til fots. Her er det opparbeidet et flott anlegg med muligheter for fotball, sandvolleyball og diverse aktiviteter i hallen. Like bortenfor ligger også Petedalsmyra fotballbane. Ser du helst at joggeskoene holdes tørr, har du MOVA treningssenter ved Fanatorget og Sporty Sandsli en 15 minutters spasertur unna.

Området byr på flotte turmuligheter. Rundt Skranevatnet, like ved boligen, går diverse turstier. Nordåsvannet er heller ikke langt unna. Her finner man endeløse

bademuligheter, perfekt for å nyte en varm sommerdag. Kun 10 minutter unna med bil, ligger Hordnesskogen parkeringsplass. Hordnesskogen er et populært turområde, med flere løyper, passende for både store og små.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

7 min gange til Petedalsheia barnehage (0-5 år)

7 min gange til Aurdalslia barnehage (0-5 år)

10 min gange til Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

5 min gange til Skranevatnet skole (1-10 kl.)

9 min gange til Aurdalslia skole (1-7 kl.)

16 min gange til International School Of Bergen (1-10 kl.)

Videregående skoler:

21 min gange til Sandsli videregående skole

6 min kjøring til Nordahl Grieg videregående skole

Parkering

Boligen har en tilhørende biloppstillingsplass i utvendig garasjerekke med montert elbil-lader. For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

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: 264.9 m²

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse

opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og diverse prydbusker/beplantning.

Fellesområde er opparbeidet med interne veier, lekeplass, murer/bed og diverse prydbusker/beplantning.

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg, boligbygg, datert 24.11.1989. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettelsestillatelse for tilbygg

rekkehus datert 23.09.2005. Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning på loftet ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene fra 2005. På de originale tegningene er det minste soverommet på loftet og kontoret tegnet inn som ett stort soverom. Oppføring av lettvegg er ikke søknadsplikt

Videre gjøre det oppmerksom på at det er avvik på dagens fasade opp mot godkjente tegninger fra 2005. På tegningene er det tegnet inn vindu mot gang og to små vinduer i gavelvegg (toppgavl). Endringer som endrer bygningens karakter, eller er i strid med reguleringsplaner, er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om fasadeendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Underetasje (BRA-i 58m²): Kjellerstue/trapperom, bad, vaskerom og 2 soverom
Hovedetasje (BRA-i 75m²): Entré/gang, stue/trapperom, bad, kjøkken og innvendig bod
Loftsetasje (BRA-i 43m²): Gang/trapperom, 2 soverom, kontor og bod

I tillegg har boligen en utebod på 3m².

Areal

BRA - i: 174 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Kjellerstue/trapperom, bad, vaskerom og 2

soverom

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré/gang, stue/trapperom, bad, kjøkken
og innvendig bod

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang/trapperom, 2 soverom, kontor og bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

58 m²

1. etasje

11 m²

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

Loftsetasje:

- Kott

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

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

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

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i
byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og
el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og
membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon
eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er
under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,37 m -
2,38 m.

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

Standard

Separat vaskerom + kjellerstue

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

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: Trond Bertelsen

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 utført arbeid på bad/våtrom? - Satt inn dusjkabinett. Arbeid utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Lekasje i sløys. Etter vurdering ble hele taket på boligen skiftet februar 2026. Arbeid utført av Tak og Pris AS.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Vi har hatt besøk av mus i taket for noen år siden.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - i garasjen har jeg fått satt inn ladeboks.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/

garasje/tak/fasade?

- Skiftet tak på bolig februar 2026. Arbeid utført av Tak og Pris AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Påbygg bygget 2005.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Godkjenning og igangsettelse av tilbygget er godkjent 2005. Men mangler ferdigattest på tilbygg.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? - Hovedbygget har ferdigattest. Men mangler ferdigattest på tilbygg.

Moderniseringer og påkostninger: 2026: - Nytt tak. Arbeid utført av Tak & Pris.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, 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. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Taktekking: Taksperrer er tekkt med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er skiftet i 2026.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Felt av fasadeplater på endevegg.

Ytterkledning er fra byggeår/tilbygd år.

Vinduer og dører: Isolerglass i trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer).

Ytterdør bod: Panelt tredør. Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Utvendig soveromsvindu v/ terrassedør i u-etg. grunnet høyt fuktnivå.
- Utvendig balkong, terrasse og rom under balkong grunnet fukt- og råteskader, for lavt rekkverk, slitasje og råte på terrassebord, svikt i terrassebord, og store åpninger i rekkverk.
- Innvendig rom under terreng grunnet høy luftfuktighet inni påforet vegg. Påmontert dampsperre/plast på påforet vegger mot terreng.
- Bad u-etg. grunnet alder.
- Vaskerom u-etg. grunnet alder.
- Bad hovedetasje grunnet alder. Må oppgraderes.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig veggkonstruksjon grunnet råteskader i kledningen, lite/ingen luft i kledning mot grunnmur, ingen musesperre i nedre konstruksjon og slitt kledningsbord, spesielt mot sør.
- Utvendig takkonstruksjon/loft grunnet den er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon og grunnet fuktmerker og soppdannelse på kott-
- Utvendig vinduer grunnet de går tregt. Et vindu på kontor kan ikke åpner og grunnet alder på vinduene fra byggeår.

- Utvendig ytterdør bod grunnet alder.
- Utvendig sørvendt terrasse med utgang fra soverom grunnet slitasje og lokal råte og grunnet svikt i flere terrassebord pga stor avstand mellom underliggende bjelker.
- innvendig overflater grunnet fuktmerker på noen takplater, laminatgulv og pakrett har slitasje og gliper, bom i flere gulvfliser da noen har delvis løsnet fra fliselim.
- Innvendig etasjeskillere/gulv mot grunn på grunn av 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
- Innvendig radon grunnet manglende radonmåling og manglende radonsperre.
- Innvendig pipe og ildsted grunnet alder.
- Innvendige trapper grunnet trappetrinn har en del slitasje. Det mangler rekkverkspile v/vegg i loft-etg.
- Innvendige dører grunnet slitasje på eldre innerdører og flere dører tar i karm.
- Vannledninger grunnet alder og irr på rør.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet alder på ventilasjonsaggregat. Ventilasjonsanlegg er pr i dag ikke i bruk.
- Elektrisk anlegg grunnet manglende BKK el-kontroll de senere årene.
- Fuktsikring og drenering grunnet alder.
- Terrengforhold grunnet bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk.
- Utvendig vann- og avløpsledninger grunnet alder.
- Kjøkken hoved-etg. overflater og innredning grunnet flere delvis løse fliser, sprekker i fliser, sprekk i platetopp, svelling på underside av benkeplate og folie som har løsnet fra underlag på skapfronter.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad u-etg. tilliggende konstruksjoner grunnet fysisk umulig å foreta hulltaking.
- Vaskerom u-etg. tilliggende konstruksjoner grunnet fysisk umulig å foreta hulltaking.

Øvrig informasjon

Adresse

Petedalsflaten 30, 5254 SANDSLI

Gnr. 38, bnr. 340, ideell andel 1/1

Gnr. 38, bnr. 312, ideell andel 1/29, sameietype:

realsameie

i Bergen kommune.

Selger

Lars Jakob Løtvedt

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

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:

- Varmekabler i deler av entre/gang, deler av kjøkken og på begge bad
- Eswa gulvvarme i kjellerstue/trapperom i u-etg
- En vegghengt panelovn (eldre modell)

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Ytrebygda, Gnr 38 Bnr 3, Søreide/Søvik/Steinsvik planområde 4, Skranevatnet øst, datert 15.03.1989, regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg.

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.
- PlanID: 65410000. Ytrebygde Gn. 39, Bnr. 2, Mfl Feråsen. Formålet med planforslaget er å legge til rette for bolig med tilhørende infrastruktur i henhold til KPA 2018. Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan. Boligformålet fra vedtatt plan videreføres, men planforslaget åpner for en fortetting. Planen åpner for en utbygging av ca 90 nye enheter, med en kombinasjon av rekkehus, tomannsboliger og

leiligheter. Variert typologi sikrer et livsløpsområde, med boliger for alle aldersgrupper, og her med særlig vekt på familieboliger. Terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene er vektlagt i planforslaget. Boligfeltet er tilnærmet bilfritt. Det er regulert for et felles parkeringsanlegg i kjeller under blokkbebyggelsen. Dermed genereres det lite trafikk i midtre og sørlig deler av planområdet. Forholdene for myke trafikanter forbedres ved at fortau i Feråslia utbedres, og det etableres fortau i Feråsvegen. I planforslaget er det regulert for en oppgradering av stien mellom Feråslia og Petedalsheia til en gang- og sykkelveg. Denne traseen benyttes av mange som skolevei til Skranevatnet, og som gangveg til bybanestoppet i Sandslivegen.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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: 02.03.1990 - Dokumentnr: 7676 - Erklæring/avtale

Best. ang. pliktig medlsk. i andelslag, bruken av tomten, gjensidige rettigheter og plikter, rettigheter for selger og off. etater, gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygd areal, iflg. kjøte. A458.

1. Hva skal tomten brukes til

Tomten forutsette disponert for oppføring av boligbygg i samsvar med reguleringsplan for område.

2. Tomtekjøperens gjensidige rettigheter og plikter

Kjøperen og fremtidige eiere forplikter seg til medlemskap i Skranestranden huseierforening. Der det er forutsatt i bebyggelsesplanen har kjøperen rett til hver for seg eller i fellesskap med andre brukere å legge til

egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger, og plikter også sammen med øvrige bruksberettigede å foreta alt ettersyn og vedlikehold av samme veier og ledninger når dette er påkrevet. Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på kjøpers tomt. For denne rett betales ingen erstatning. Eventuelle anleggsskader skal likevel erstattes. Uenighet mellom kjøpere/brukere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet som også kan henvise til rettslig skjønn. Det samme gjelder uenighet mellom brukere om fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader med felles vei- og ledningsanlegg og krav om erstatning som følge av skader i forbindelse med anleggs- og vedlikeholdsarbeider. Disse rettigheter og plikter kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved anleggsseksjonen. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet eller telefon til den enkelte tomt gjelder Lysverkenes og Televerkenes særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.

3. Rettigheter for selger og offentlige etater m.v.

Lysverkene og Televerkene er berettiget stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomte-selskapet adgang til - under vederlag - å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraderes for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggs-seksjonen i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelles ledningene blir oppgravet. Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt på tomten. Dersom kommunen og/eller tomteselskapet har foretatt arbeider på tomten, har disse plikt til å rydde

etter seg. Dersom murer, fundamenter, trær m.v. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punkt blir skadet under oppgraving vil slike skader ikke bli erstattet. Kjøper har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at allmenheten skal ha bruksrett over tomten - f.eks. en gangvei, turvei e.l. - er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Den refusjon kjøper tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter bygningslovens bestemmelser om refusjon dersom partene ikke blir enige. Det samme gjelder eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av selger og senere blir overtatt av kjøper. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet selger.

4. Gjerde og opparbeidelse av ubebygget areal.

Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder nabolovens bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet - som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av frister eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares. Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

5. Diverse

Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, som om vannsig, veitene eller ledningene først viser seg ved utgravingen av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for

steinsprang, snøras eller jordras fra overliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre. Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

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 offentlig vei til privat vei.

Utleie

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet ettersom at realsameiet med garasjen er over 2 dekar.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

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 selgers 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 65 000,-

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 6 500,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 124 750,00
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

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

26.02.2026

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 salgsoppgave. 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.

PETEDALSFLATEN 30

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260001	
Selger 1 navn	
Lars Jakob Løtvedt	
Gateadresse	
Petedalsflaten 30	
Poststed	Postnr
SANDSLI	5254
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	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: LJJL

1

Document reference: 03260001

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

Påbygg bygget 2005.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjenning og igangsettelse av tilbygget er godkjent 2005. Men mangler ferdigattest på tilbygg.

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

Beskrivelse

Hovedbygget har ferdigattest. Men mangler ferdigattest på tilbygg.

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

Initialer selger: LJJ

3

Document reference: 03260001

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport



 Enderekkehus

 Petedalsflaten 30, 5254 SANDSLI

 BERGEN kommune

gnr. 38, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2511

Referansenummer: WY7923

Foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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:

Enderekkehus over tre plan. Bygget i 1989, tilbygd i 2006. Sørvendt altan på 11 m² med utgang fra stue. Sørvendt terrasse på ca 58 m² med utgang fra soverom. Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass i utvendig garasjerekke, bygget i 1997.

Eiendommen har 1/29 ideell andel av gnr 38 og bnr 312 (fellesområde på 5098,9 m²).

Eiendommen ble etablert 06.04.1989 har gnr. 38 og bnr. 340 i Bergen Kommune. I 1989 ble rekkehuset oppført. Rekkehuset går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Innflytting i januar 1990. Det er gjort noen oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utskiftninger v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er skiftet i 2026. Oppdraget ble ferdigstilt og fakturert 13. Februar 2026. Garantitid starter på fakturadato. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Felt av fasadeplater på endevegg. Ytterkledning er fra byggeår/tilbygd år.

Vinduer og dører:

Isolerglass i trekarmen. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmen).

Ytterdør bod: Panelt tredør.

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmen.

Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

To vinduer i tilbygd del er fra 2006. Øvrige vinduer er fra byggeår. Takvindu ble skiftet i 2023. Ytterdør, altandør i stue og terrassedør på soverom ble skiftet i 2017. Ytterdør i bod er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, tre-stavs merbau parkett, vinylbelegg, skiferfliser.

Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, panel.

Himling: Takplater, malt platekledning, malte strie, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i entre/gang, kjøkken og loftstue i 2006.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.

- Garderobeskap på soverom i loft-etg.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).

Ildsted i stue. Peisinsats med glassfront. Produsent: Dovre. Fra begynnelsen av 1990-tallet. Peisinsats er ikke rentbrennende. Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendige trapper:

Furutrapp med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører. To skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør i u-etg som ble skiftet i ca 2014/2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 4,2 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Avtreksventil i himling.

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

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

Badet ble delvis modernisert i ca 2014/2015. Arbeidet ble utført i privat regi. Badegulv, røropplegg, sluk og varmekabler er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 2,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.

Avtreksventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra byggeår og må anses å være utdatert. Badet har ikke vært benyttet til dusjing på mange år.

Vaskerom. Areal: 2,7 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

Avtreksventil i himling.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 18 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.

Skiferfliser på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens).

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

Kjøkkeninnredning ble levert av Bergen Kjøkken Atelier. Takplater ble skiftet i ca 2020/2021 pga lekkasje i forbindelse med utskiftning av naboens tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2010. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene.

Aggregat er plassert i bod i loft-etg (ikke i bruk). Type: Genvex. Fra byggeår. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.

Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang, loftstue og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i deler av entre/gang, deler av kjøkken og på begge bad.

Eswa gulvvarme i kjellerstue/trapperom i u-etg.

En vegghengt panelovn (eldre modell).

Sentralstøvsuger:

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Motor/holder må ev. plasseres på vaskerom. Sentralstøvsugermotor er fjernet.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Zaptec. Fra 2023.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, mur/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

En biloppstillingsplass i garasje i utvendig garasjerekke. For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Fellesområde:

Fellesområde er opparbeidet med interne veier, lekeplass, mur/bed og div prydbusker/beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

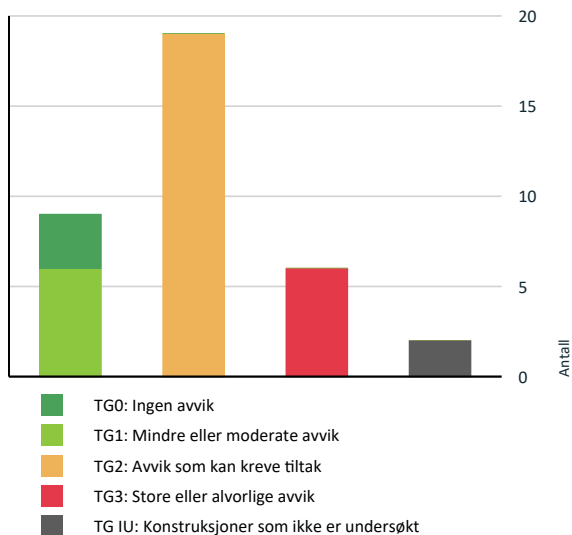
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

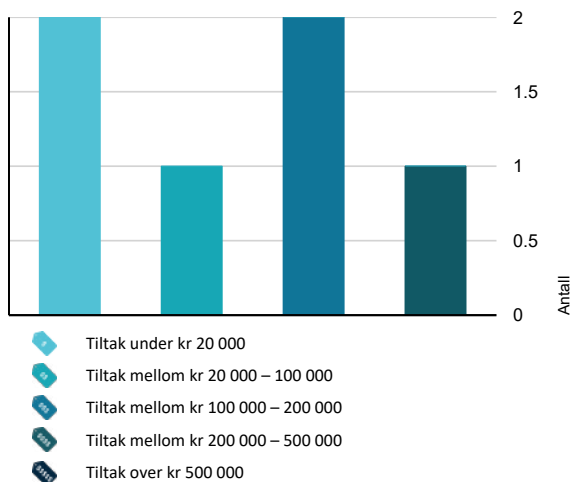
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Soveromsvindu v/terrassedør i u-etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Bad (4,2 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Vaskerom (2,7 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,6 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U-etg > Bad (4,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Vaskerom (2,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Sørvendt terrasse med utgang fra soverom. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

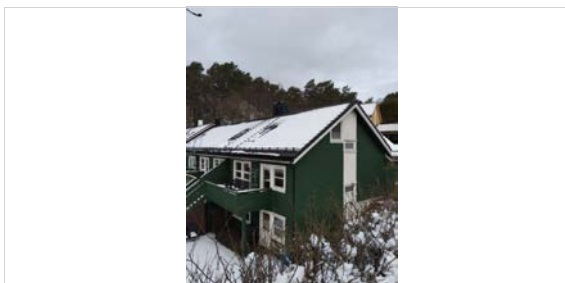
! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (18 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår

1989

Kommentar

Oppgitt av eier

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskeer av trekledning.

Taktekking er skiftet i 2026. Oppdraget ble ferdigstilt og fakturert 13. Februar 2026. Garanti tid starter på fakturadato. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekkning vurdert fra bakkenivå og takvindu med de begrensninger det innebærer.

Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvakkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



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

TG 0 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er skiftet og nye snøfangere er montert i 2026. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Kommentar:

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

Forventet brukstid:

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



Rennemerker og malingsflass på pipe innvendig. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Felt av fasadeplater på endevegg.

Ytterkledning er fra byggeår/tilbygd år.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Flere kledningsbord har værøppsprukket/slitt trevirke, spesielt på fasader mot sør. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

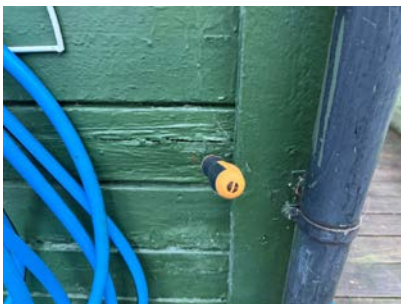
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Det bør vurderes å foreta utskifting av ytterkledning på hele fasaden mot sør i forbindelse med utskifting av råteskadet kledning.



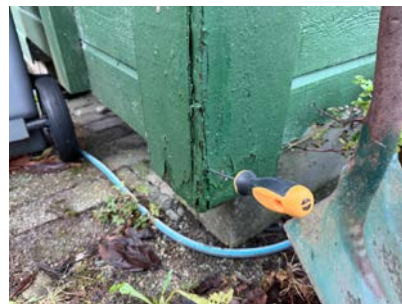
Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i hjørnebord.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggkluser i knevegger.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker og soppdannelse på kott etter tidligere lekkasje fra sløys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materiale med fuktmerker og soppdannelse må lokal utbedres og skiftes for å lukke avviket. Dersom isolasjon etc. i skjult konstruksjon er fuktig må det foretas uttørring og ev. utskifting av fuktige materialer.

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Tilstandsrapport



Fuktmerker og soppdannelse på kott etter tidligere lekkasje. Taktekking er nå skiftet.

TG 1 Nyere takvindu

Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer).

Takvindu ble skiftet i 2023.
Vindu har liten slitasje.

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

TG 3 Soveromsvindu v/terrasedør i u-etg

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu v/terrasedør på soverom har høyt fuktinnhold i karm og er modent for utskiftning. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av vindu v/terrasedør på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av vindu v/terrasedør på soverom må påregnes.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høyt fuktinnhold i karm på soveromsvindu v/terrasedør.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

To vinduer i tilbygd del er fra 2006. Øvrige vinduer er fra byggeår. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

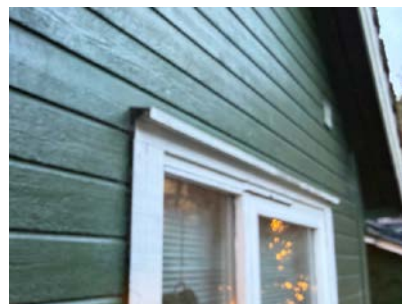
Noen vinduer går tregt. Ett vindu på kontor kan ikke åpnes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder vinduer fra byggeår). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Det er ikke beslag over skrående vannbord over enkelte vinduer, bla. kjøkkenvinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 2 Ytterdør bod

Ytterdør bod: Panelt tredør.

Ytterdør i bod er fra byggeår.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmner.
Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør, altandør i stue og terrassedør på soverom ble skiftet i 2017.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Sørvendt terrasse med utgang fra soverom.

Sørvendt terrasse på ca 58 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:

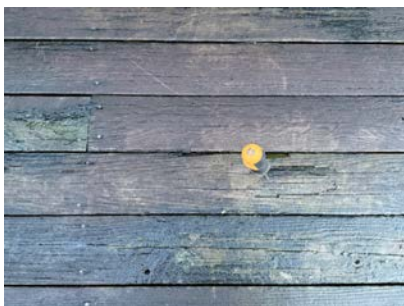
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke og terrassebord har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert. Det er svikt i terrassebordene flere steder. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker.

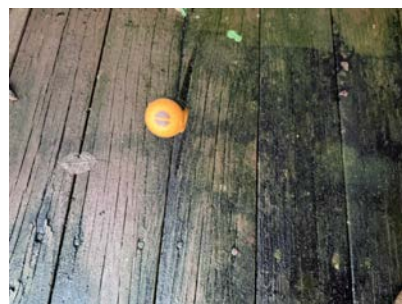
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.



Råte i terrassebord.



Råte i terrassebord.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 11 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Det er eldre manuelt styrt markise v/altan (ikke tilstandsvurdert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapp mellom altan - terrasse har store åpninger i rekkverk. Utvendig trevirke og terrassebord har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert. Det er svikt i terrassebordene flere steder. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker.

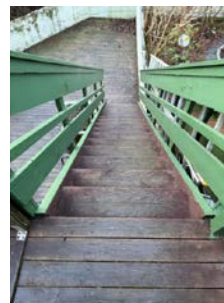
Kostnadsestimat gjelder utskifting av søyler som har råteskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

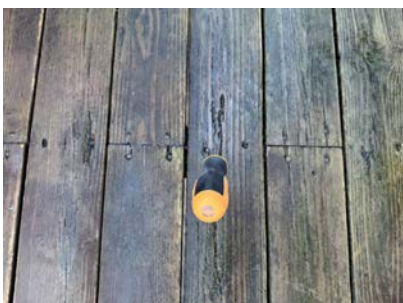


Store åpninger i rekkverk i trapp mellom terrasse - altan.

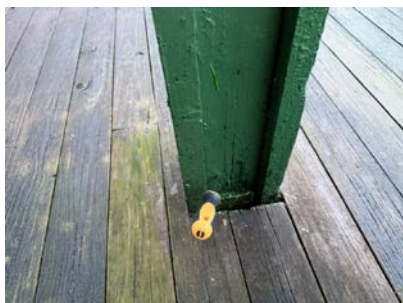
Tilstandsrapport



Råte i kledningsbord på levegg.



Råte i terrassebord.



Råte i nedre del av søyle.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, tre-stavs merbau parkett, vinylbelegg, skiferfliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, panel.
Himling: Takplater, malt platekledning, malte strie, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i entre/gang, kjøkken og loftstue i 2006.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.
- Garderobeskap på soverom i loft-etg.

Generelt.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker på noen takplater. Ikke tegn til fukt/lekkasje på takplater på befaringsdagen. Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje og gliper i flere skjøter. Parkett har en del slitasje/striper. Bom registrert i flere gulvfliser i entre/gang. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Reservefliser foreligger.

Konsekvens/tiltak

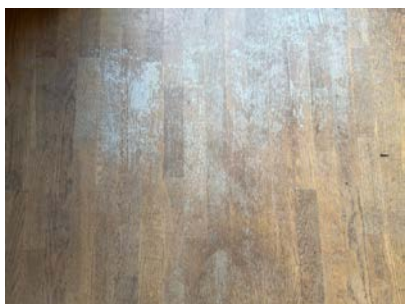
- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.



Gliper i laminat i kjellerstue.

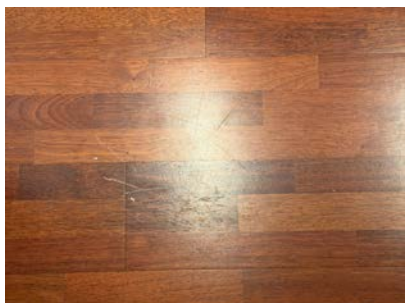
Tilstandsrapport



Stor slitasje i parkett i stue.



Hakk i parkett i stue.



Slitasje/striper i parkett i loftstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 23 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på kjøkken og i loftstue.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv, spesielt v/trapp i stuedel.

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

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

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.



Bilder viser skjevheter i gulv i loftstue.



Bilder viser skjevheter i gulv i loftstue.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Dovre. Fra begynnelsen av 1990-tallet. Peisinnsats er ikke rentbrennende. Feieluke er plassert i u-etg.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ildstedet sin alder bør det foretas jevnlig kontroll og foreta utbedringer eller utskiftninger v/behov.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Gulv mot grunn:

Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 18,9 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 81,9 % ved en temperatur på 13,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.

Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke

feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger er det stor sannsynlighet at det er avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer av eventuelle skader i påforede kjellervegger. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

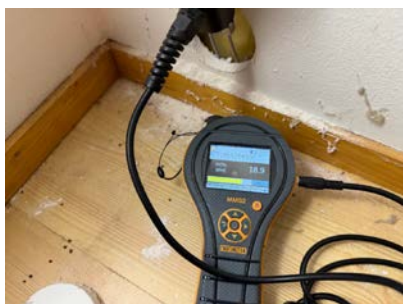
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside. Påforede vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneløst klima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.

TG 2 Innvendige trapper

Furutrapper med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn har en del slitasje. Det mangler rekkverkspile v/vegg i loft-etg.

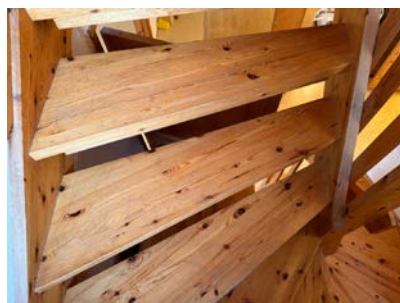
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

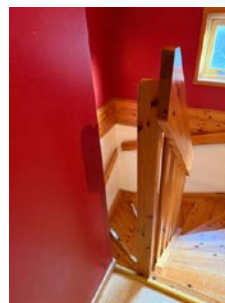
Trappetrinn bør slipes og behandles. Det bør monteres rekkverkspile v/vegg i loft-etg.



Innvendig trapp mellom hoved-etg - loft-etg.



Slitasje/striper i trappetrinn.



Det mangler rekkverkspile v/ trapp i loft-etg. Bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører. To skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør i u-etg som ble skiftet i ca 2014/2015.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Flere innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere innerdører bør justeres. Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre innerdører må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Stor slitasje på dørterskel på bad i hoved-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,2 M²)

TG 3 Generell

Bad u-etg. Areal: 4,2 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomplater på vegger, takplater i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Avtreksventil i himling.

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

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

Badet ble delvis modernisert i ca 2014/2015. Arbeidet ble utført i privat regi. Badegulv, røropplegg, sluk og varmekabler er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i dusjsone. Ingen tegn til tettesjikt/membran.



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



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg/bakvegg.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

U-ETG > VASKEROM (2,7 M²)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 2,7 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Avtreksventil i himling.

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

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegget/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk i gulv.



Røropplegg under vask.



Misfarging i våtromsbelegg.



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

U-ETG > VASKEROM (2,7 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger v/vanninstallasjoner vender mot bad og den andre veggen er en bakvegg.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på vaskerom er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

HOVED-ETG > BAD (2,6 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 2,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
Avtreksventil i himling.

Badet er fra byggeår og må anses å være utdatert. Badet har ikke vært benyttet til dusjing på mange år.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat gjelder oppussing av bad med tilsvarende standard. Dersom det skal flislegges/oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rørøpplegg under servant.



Eldre plastsluk i gulv.



Misfarging i våtromsbelegg.

HOVED-ETG > BAD (2,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,8 % ved en temperatur på 16,0 grader.

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

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.



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

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (18 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 18 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
Skiferfliser på gulv, malt plateledning på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens).

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

Kjøkkeninnredning ble levert av Bergen Kjøkken Atelier. Takplater ble skiftet i ca 2020/2021 pga lekkasje i forbindelse med utskiftning av naboens tak.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere gulvfliser er delvis løsnet fra underlaget. Noen gulvfliser har sprekker. Reservegulvfliser foreligger. Det er sprekke i platetopp. Platetopp fungerer. Det er noe svelling på underside av benkeplate. Folie har løsnet fra underlaget på enkelte skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Løs folie på skapfront til oppvaskmaskin.



Rørøpplagg under vask.



Sprekk i gulvflis.

HOVED-ETG > KJØKKEN (18 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: AEG Electrolux. Fra 2006. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

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

Vurdering av avvik:

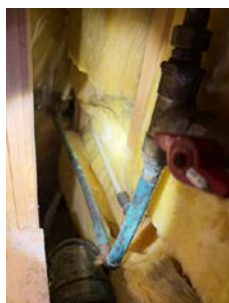
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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.



Stoppekraner på vaskerom.



Irr på vannrør v/ stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

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

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.



Stakeluke på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene. Aggregat er plassert i bod i loft-etg (ikke i bruk). Type: Genvex. Fra byggeår. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat. Ventilasjonsanlegg er pr i dag ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegg med tilhørende ventilasjonsrør bør undersøkes nærmere og utbedres v/behov. Ventilasjonsaggregat bør skiftes.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat i bod i loft-etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2010.
Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap i entre/gang.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang, loftstue og på kjøkken.
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i deler av entre/gang, deler av kjøkken og på begge bad.
Eswa gulvvarme i kjellerstue/trapperom i u-etg.
En vegghengt panelovn (eldre modell).

Sentralstøvsuger:

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Motor/holder må ev. plasseres på vaskerom. Sentralstøvsugermotor er fjernet.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Zaptec. Fra 2023.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår/tilbygd år.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring foreligger ikke.
5. 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 Opplysninger fra eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og

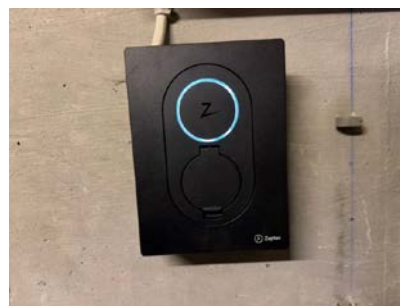
uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i entre/gang.



El. bil ladestasjon i garasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.
Brannslange på vaskerom.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur i plassen betong.

Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

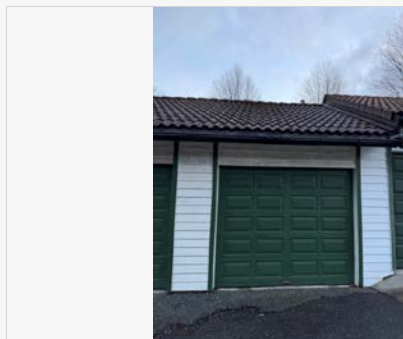
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass

Byggeår

1997

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.
Garasjen ligger i utvendig garasjerekke med til sammen fem garasjer.

Garasjen har koffertloft med gode oppbevarings muligheter.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

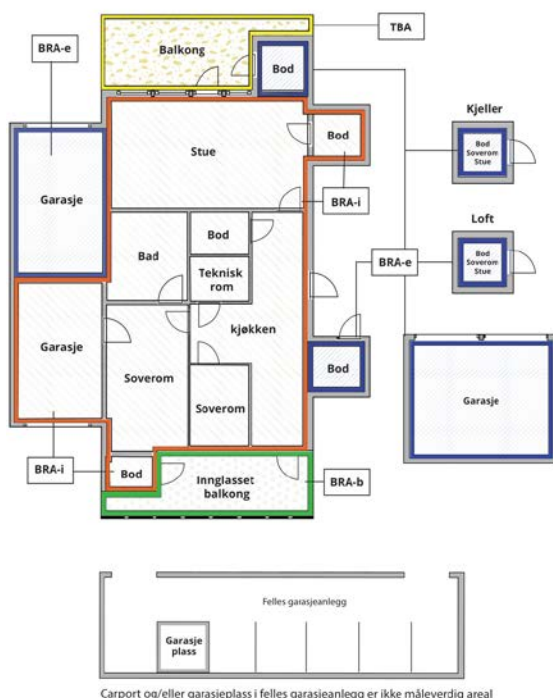
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	58			58	58
Hoved-etg	75	3		78	11
Loft-etg	43			43	
SUM	176	3			69
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Kjellerstue/trapperom (23,3 m ²), bad (4,2 m ²), vaskerom (2,7 m ²), soverom (14,1 m ²), soverom 2 (12,5 m ²)		
Hoved-etg	Entré/gang (9 m ²), stue/trapperom (40,5 m ²), bad (2,6 m ²), kjøkken (18 m ²), innvendig bod (2,1 m ²)	Bod med utvendig adkomst (2,6 m ²)	
Loft-etg	Gang/trapperom (5,8 m ²), soverom (8,7 m ²), kontor (4,9 m ²), loftstue (18,2 m ²), bod (3,2 m ²), kott (ikke målbart pga takhøyde)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,2 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,37 m - 2,38 m.

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (17,1 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei



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)
Enderekkehus	173	6
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Lars Jakob Løtvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	340	0	0	264.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Petedalsflaten 30

Hjemmelshaver

Lars Jakob Løtvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus.

Kort vei til Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvarebutikk i gangavstand.
Gangavstand til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekantor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall, Sandsli Stadion, Liland idrettspark, samt skoler som Aurdalslia Skole, Liland Skole, Ytrebygda Skole, Skranevatnet Skole, International School of Bergen og Sandsli Videregående Skole.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor, Telenor, Aibel, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Sandsli:

Sandsli er et bolig- og næringsområde i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Området er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Her ligger også bydels- og kjøpesenteret Fanatorget, Aurdalslia skole, Skranevatnet skole og Sandsli videregående skole. Sandsli omfatter grunnkretsen Sandsli, samt vestlige deler av grunnkretsen Steinsvik og sørlige deler av grunnkretsen Søreide.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.



Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (6875003). Formål: Bolig.

Planid: 6875003.

Saksnr: 1904/11498.

Planens navn: YTREBYGDA. GNR 38 BNR 3, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST.

Type plan: Mindre reguleringsendring.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 15.03.1989.

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

Om tomten

Tomt:

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

En biloppstillingsplass i garasje i utvendig garasjerekke.

For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Fellesområde:

Fellesområde er opparbeidet med interne veier, lekeplass, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Mrk.

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

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1990/7676-3/106 02.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Best. ang. pliktig medlsk. i andelslag, bruken av tomten, gjensidige rettigheter og plikter, rettigheter for selger og off. etater, gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygd areal, iflg. skjøtte. A458

Heftelser:

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vedr. utskiftning av takteking		Innhentet via megler/lagret	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	15.02.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent etter at takteking ble skiftet.

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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført funksjonsprøving 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 konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGNE PREMISSE:

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

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

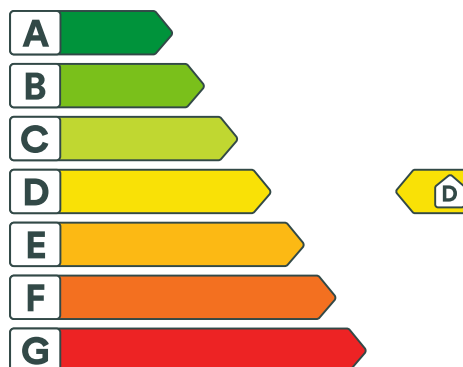
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet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

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 03.12.2025 og en gjennomgang av bilder og info vedr. utskifting av takteking. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger etter at takteking ble skiftet. Det bemerkes at tilsendte bilder viser delvis snødekket takteking med de begrensinger det innebærer.



Adresse Pettedalsflaten 30, 5254 SANDSLI	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-243760
Byggeår 1989	Bygningsnummer 139897013
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 340
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningstype Småhus	Bygningskategori Rekkehus
Areal 173 m²	Bruttoareal 173 m²
Ventilasjonsstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

201 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
193 kWh/m² per år

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

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.



Petedalsflaten 30, 5254 SANDSLI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Nabolagsprofil

Petedalsflaten 30 - Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Petedalsheia	3 min
Linje 23, 23E, 50E, 52	0.2 km
Sandslivegen	11 min
Linje 1	0.9 km
Dolvik terminal	16 min
Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	1.4 km
Lagunen terminal	8 min
Buss, trikk	4.3 km
Bergen Flesland	9 min

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.)	5 min
650 elever, 45 klasser	0.4 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	9 min
407 elever, 21 klasser	0.7 km
International School Of Bergen (1-10 kl.)	16 min
187 elever, 12 klasser	1.4 km
Sandsli videregående skole	21 min
650 elever, 32 klasser	1.8 km
Nordahl Grieg videregående skole	6 min
280 elever	4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Søreide	17 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

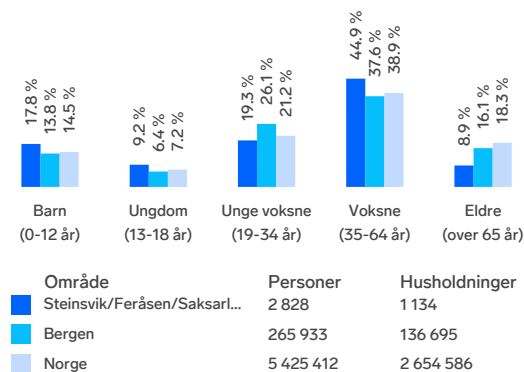
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år)	7 min
54 barn	0.5 km
Aurdalslia barnehage (0-5 år)	7 min
48 barn	0.6 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år)	10 min
129 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fanatorget	6 min
Rema 1000 Søreide	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



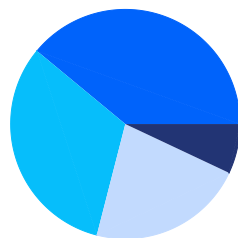
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Sandsli idrettspark	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.3 km
	Sandslihallen	5 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	MOVA Fanatorget	7 min
	Aktiv365 Sandsli	17 min

Boligmasse



■ 39% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 22% blokk
■ 7% annet

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

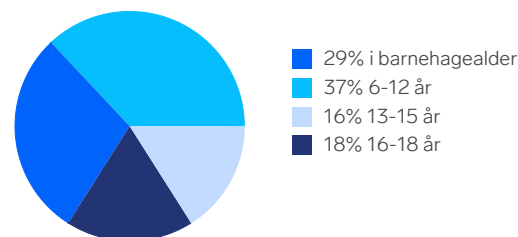
Sitat fra en lokalkjent



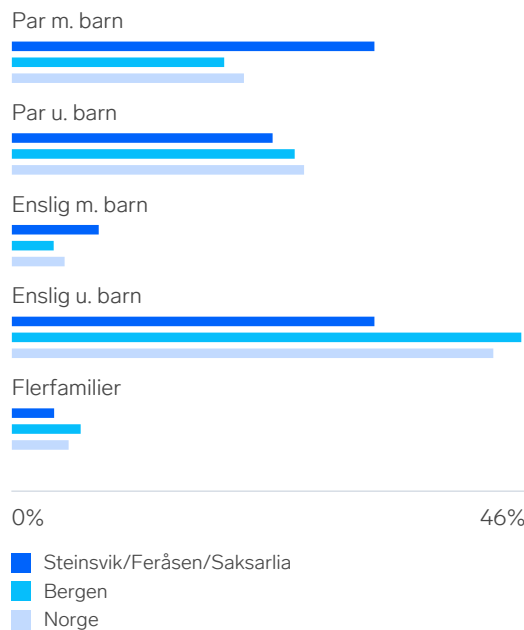
Varer/Tjenester

	Fanatorget	7 min
	Boots apotek Sandsli	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

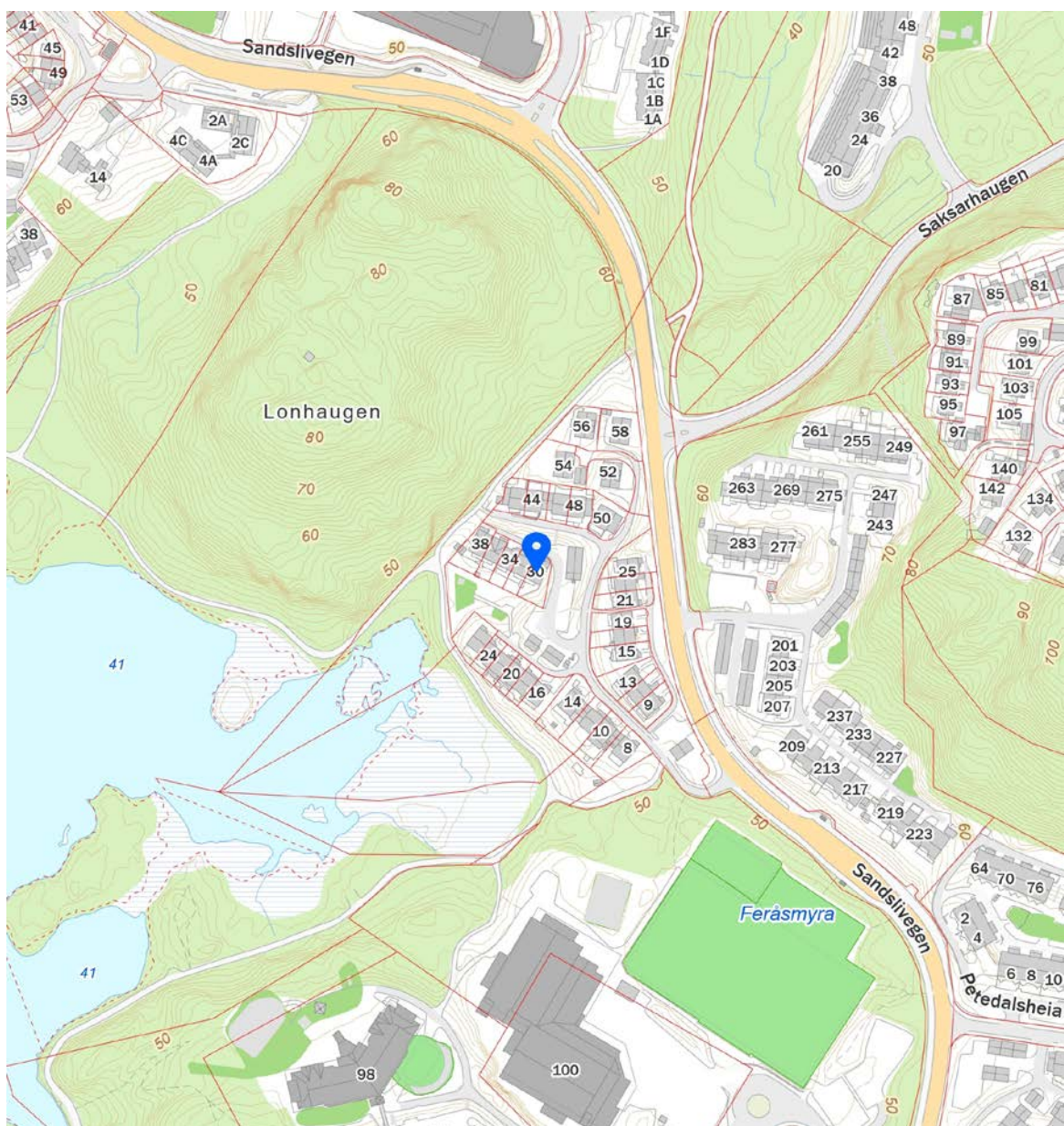
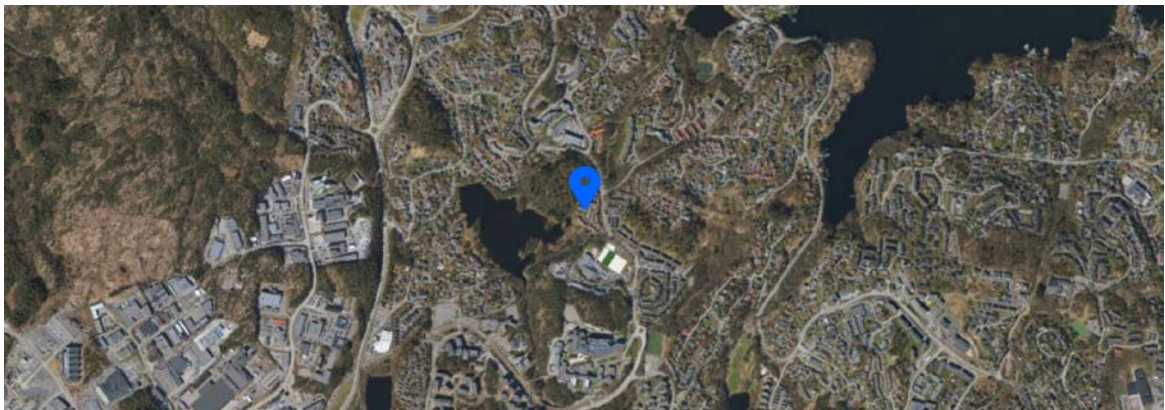


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Byggmester Ronny Fjeldsbø AS
Kalvatræet 11
5106 ØVRE ERVIK

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200510904/2	BYG - 5210	23.09.2005
		SOWA		

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

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

Eiendom	Gnr 38 Bnr 340
Tiltakets adresse	Petedalsflaten 30
Tiltakets art	Tilbygg rekkehus
Tiltakshaver	Kari Løtvedt og Lars Jakob Løtvedt

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse til enkle tiltak mottatt Etat for byggesak og private planer 20.09.05 for oppføring av tilbygg 1. og 2. etg. mot nord. Oppgitt bruksareal 22.0 m².

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 20.09.05, situasjonskart stemplet Bergen kommune 20.09.05 og godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollerklæringer.

Tiltaket:

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

Plassering i horisontalplanet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt og vist på ovennevnte kart med min 0 m til eiendomsgrense, jfr samtykker datert 13.09.05.

Utforming/tilpasning:

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

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Saksnummer 200510904

Side 1 av 3

Foretak
Byggm. Ronny Fjeldsbø

Godkjenningsområde
SØK/PRO/KPR/UTF/KUT tiltaksklasse 1

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Eiendommen er regulert til bolig ved plan R.3.687.00.00 stadfestet 03.03.86.

Dispensasjoner:

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

Nabovarsling:

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

Utforming/tilpasning:

Etter plan- og bygningsloven § 74 nr 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Bestemmelsen har en viktig funksjon når det gjelder å sikre at det ved nyoppføringer og om/påbygginger blir skapt byggverk som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningsmasse, slik at strøkets og/eller byggets helhetskarakter ikke blir ødelagt.

Øvrige opplysninger:

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

Sikkerhet i bruk:

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

Sikring av byggeplass:

Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:

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

Dokumentasjon ved tilsyn:

Saksnummer 200510904

Side 2 av 3

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

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Anmodning om ferdigattest :

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

Bortfall av tillatelse:

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

Lovhjemmel:

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

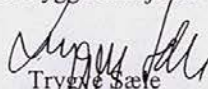
Klageadgang:

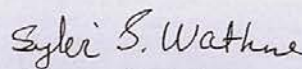
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

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

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200510904.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Trygve Sæle
seksjonsleder

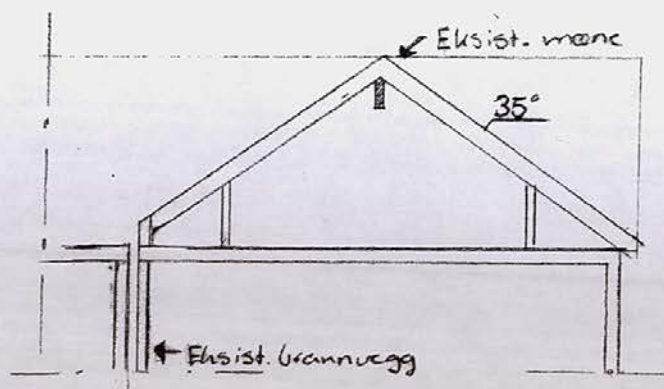
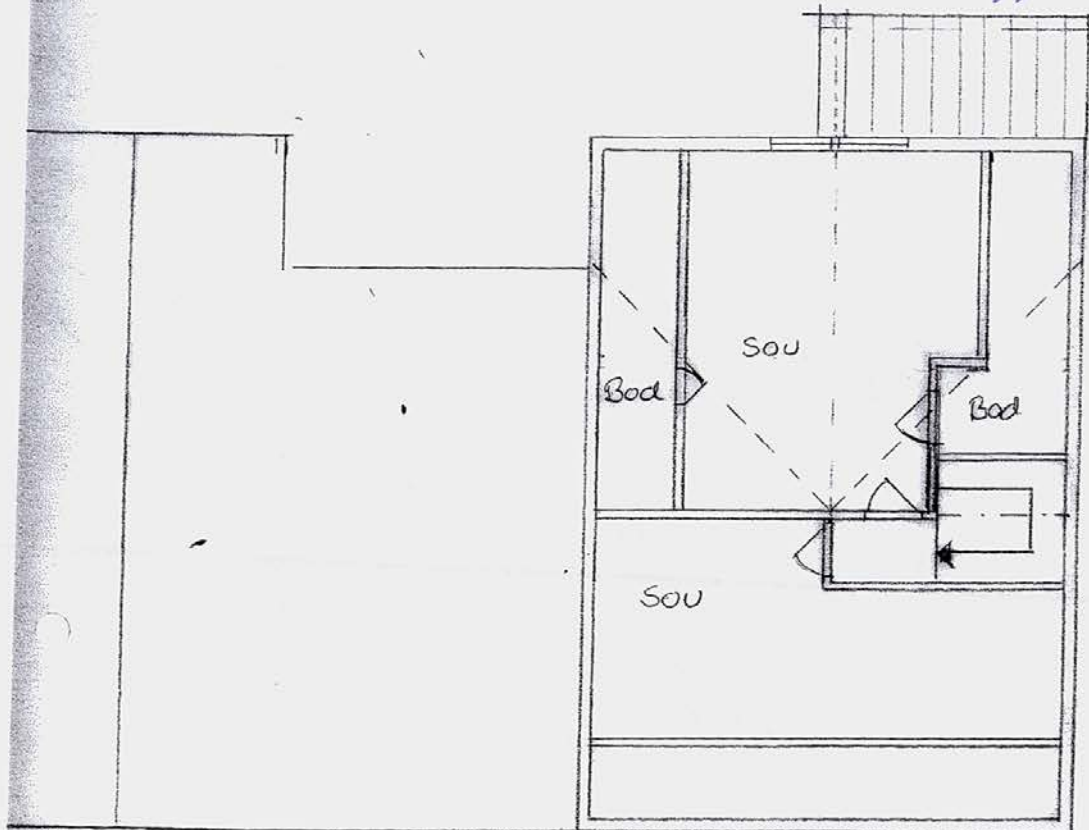

Sylvi S. Wathne
Saksbehandler

Kopi: Kari og Lars Jakob Løtvedt, Petedalsflaten 30, 5254 Sandsli

Saksnummer 200510904

Side 3 av 3

E - vedlegg 5



Tegnet dato: 10.06.05

Gnr: 38

Bnr: 340

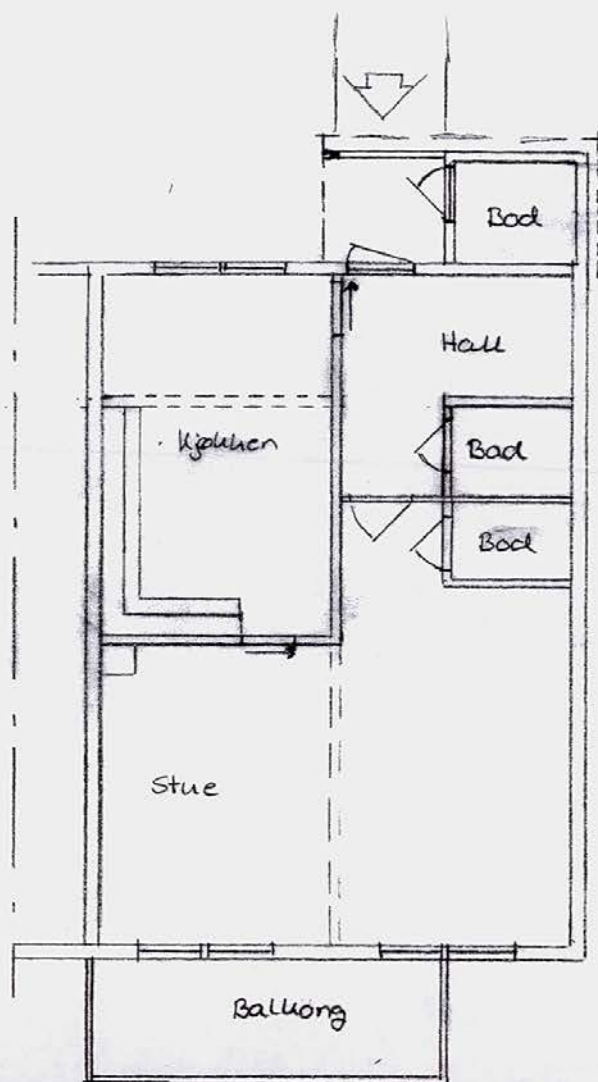
Tiltak: Tilbygg

Tiltaks adresse: Petedalsflaten 30

Eiere: Kari A. og Lars Jakob Løtvedt

Tegning: Plan loft og snitt

E - Vedlegg 6



Tegnet dato: 10.06.05

Gnr: 38

Bnr: 340

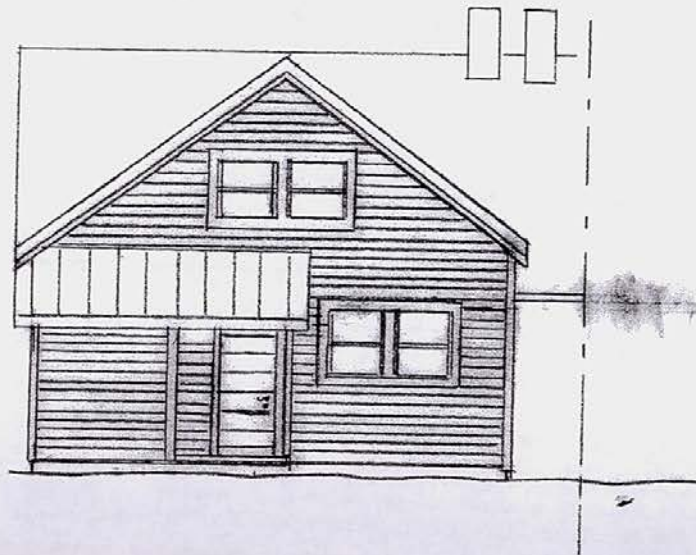
Tiltak: Tilbygg

Tiltaks adresse: Petedalsflaten 30

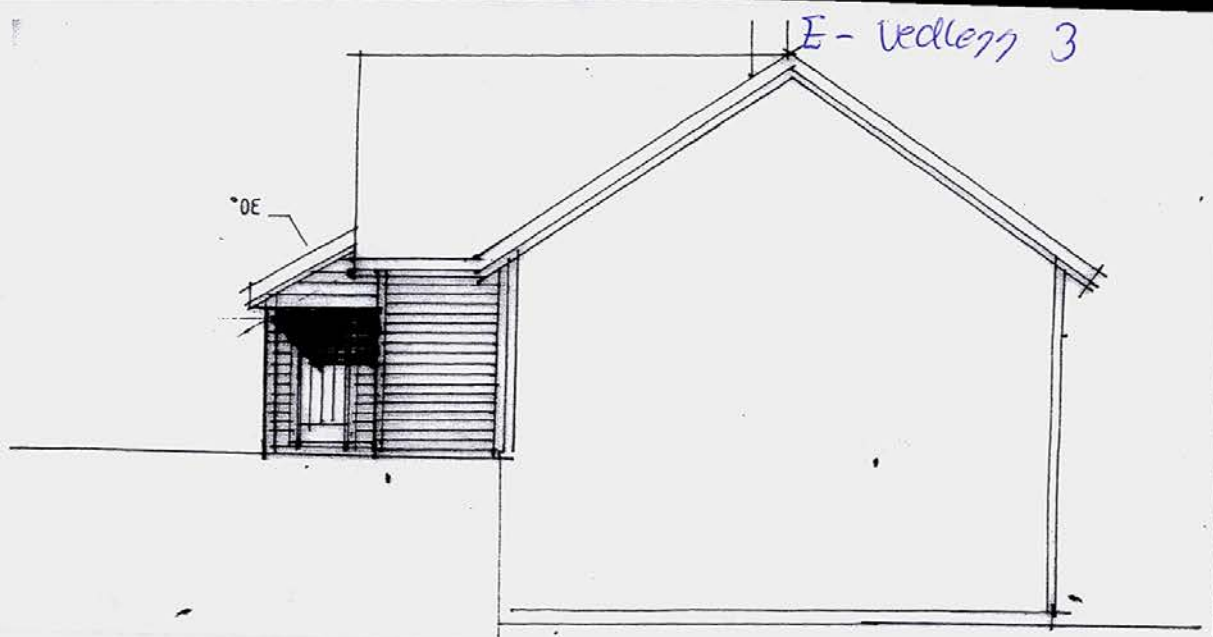
Eiere: Kari A. og Lars Jakob Løvstedt

Tegning: Plan hovedetasje

E - vedlegg 2

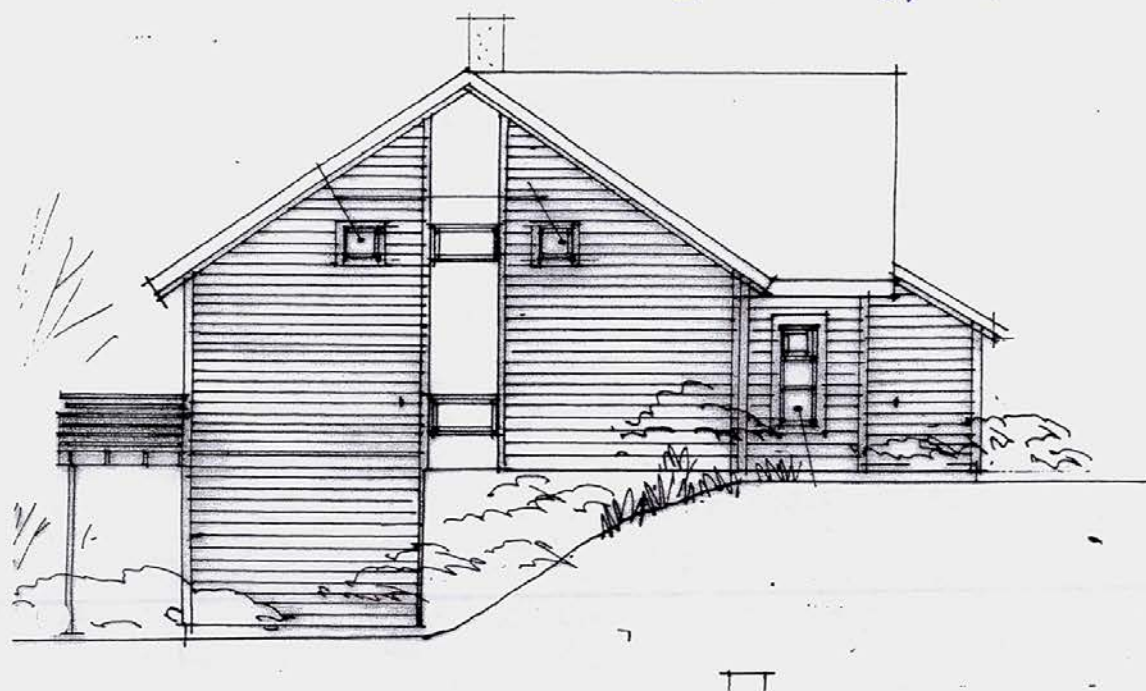


Tegnet dato: 10.06.05
Gnr: 38
Bnr: 340
Tilbak: Tilbygge
Tilbaks adresse: Petedalsflaten 30
Eiere: Karl A. og Lars Jakob Løvstedt
Tegning: Fasade Nord



Tegnet dato: 10.06.05
Gnr: 38
Bnr: 340
Tiltak: Tilbygg
Tiltaks adresse: Petedalsflaten 30
Eiere: Kari A. og Lars Jakob Løvstedt
Tegning: Fasade Vest

E- Vedlegg 4



Tegnet dato: 10.06.05

Gnr: 38

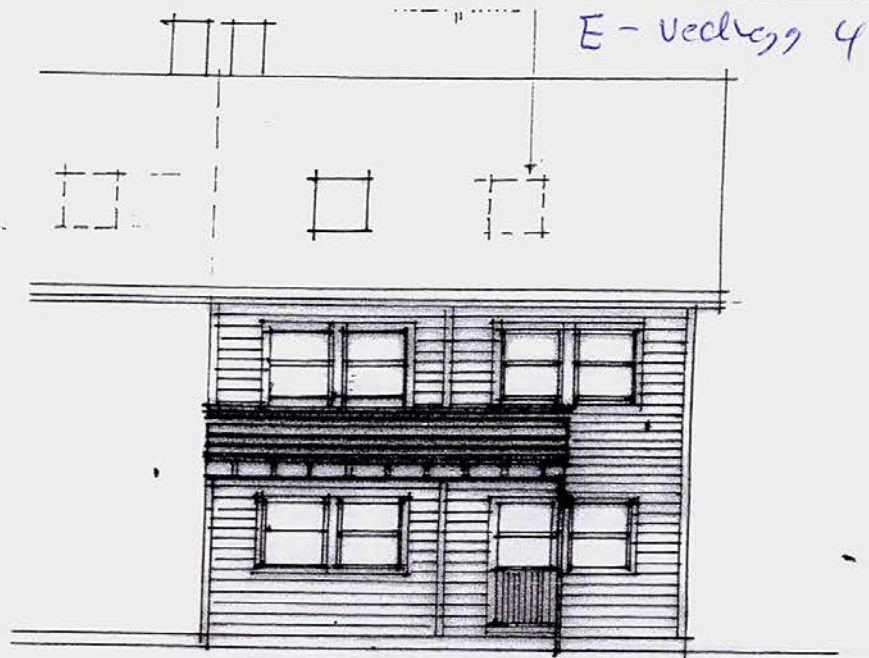
Bnr: 340

Tiltak: Tilbygg

Tiltaks adresse: Petedalsflaten 30

Eiere: Kari A. og Lars Jakob Løvstedt

Tegning: Fasade Øst



Tegnet dato: 10.06.05
Gnr: 38
Bnr: 340
Tiltak: Tilbygg
Tiltaks adresse: Petedalsflaten 30
Eiere: Kari A. og Lars Jakob Løvtedt
Tegning: Fasade Sør

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Kommunens saksnr.
☒ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse		Vedtaksdato (fyller ut av kommunen)
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) BERGEN KOMMUNE Byggesaksavdeling, PB 7700 5020 BERGEN
		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festensr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Petedalsflaten 30	38	340				
					Postnr 5254	Poststed Sandsli

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	☐ Nye bygg og anlegg ☐ Endring av bygg ☐ Endring av bruk ☐ Riving ☐ Bygn.tekniske inst. *) ☐ Endring av bolighen. ☐ Innhegning, skilt ☐ Eiendomsdeling **)	☐ Frittliggende ☐ Parkeringsplass ☐ Konstruksjon ☐ Bruksendring ☐ Hele bygg ☐ Nyanlegg ☐ Oppdeling ☐ Deling ☐ Deling	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Fasade ☐ Vesentlig endring av tidligere drift ☐ Deler av bygg ☐ Endring ☐ Sammenføyning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l. ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning	☐ Vesentlige terrenginngrep ☐ Reparasjon ☐ Anlegg ☐ Reparasjon ☐ Offentlig: ☐ Arkiv nr.	200510904 Dok.nr. 1 19 09 2005 Bygning/kontor: BY 0166-BYK000005 Saksbehandler: SOWA 5210
--	---	---	--	--	---

Annet	
- beskriv	Tilbygg Utvidelse av kjøkken gang og bod i 1.etg. Soverom på

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak
 **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmesinnhaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 9	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	1 -	☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak BYGGMESTER RONNY FJELDSBØ AS Adresse Kalvatræet 11 Postnr 5106 Poststed ØVRE ERVIK Organisasjonsnr 971056967 Telefon 55196100 Kontaktperson Mobiltelefon 98211896 E-postadresse Telefaks 55193005 Dato 09.09.05 Underskrift Ronny Fjeldsbø	Tiltakshaver Navn Kari Løtvedt og Lars Jakob Løtvedt Adresse Petedalsflaten 30 Postnr 5254 Poststed Sandsli Organisasjonsnr Telefon (dagtid) ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse Dato 09.09.05 Underskrift Kari Løtvedt og Lars Jakob Løtvedt

Gjentas med blokkbokstaver
 Ronny Fjeldsbø
 For Kari Løtvedt og Lars Jakob Løtvedt



BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

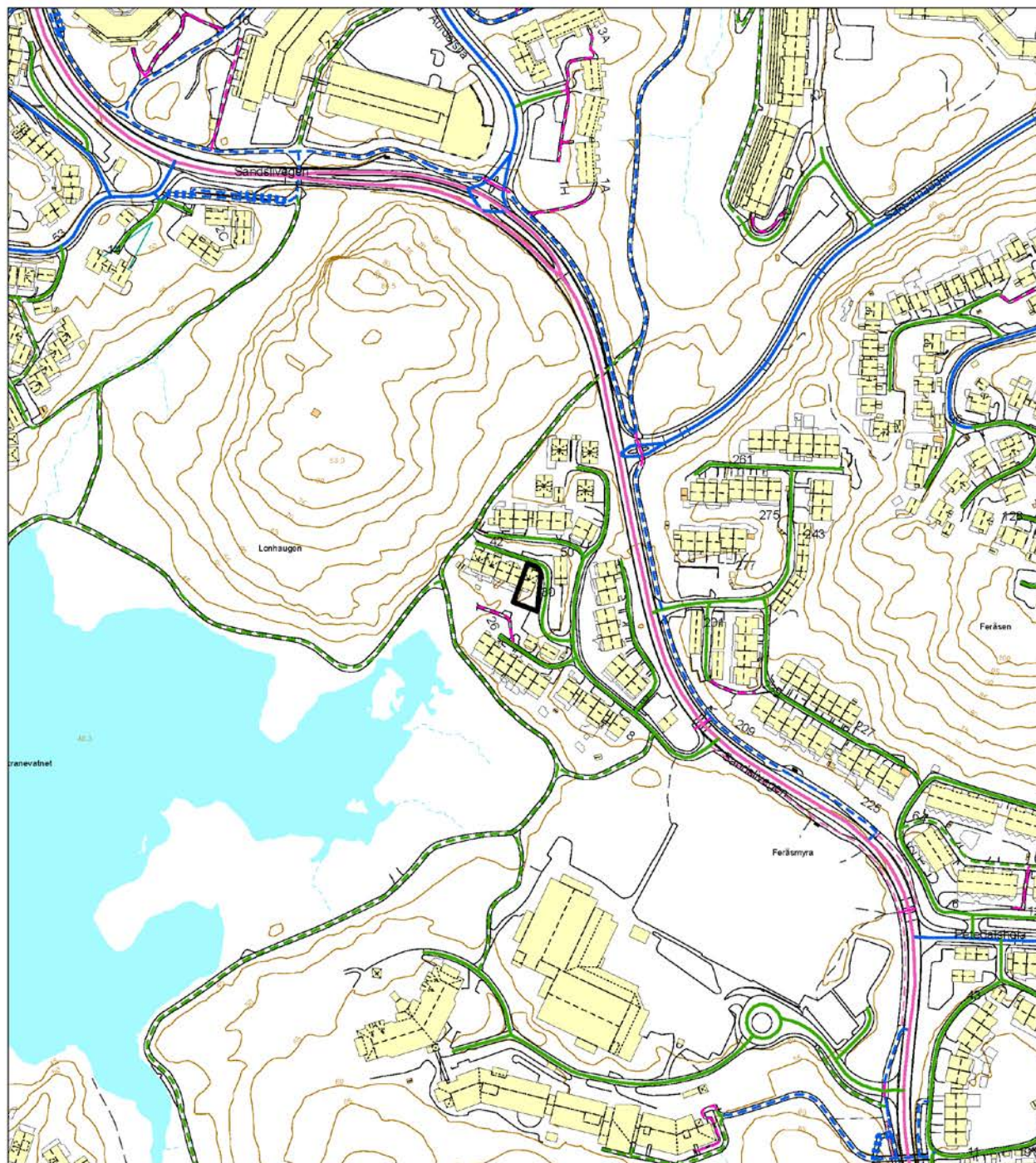
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 06.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/340/0/0

Adresse: Petedalsflaten 30

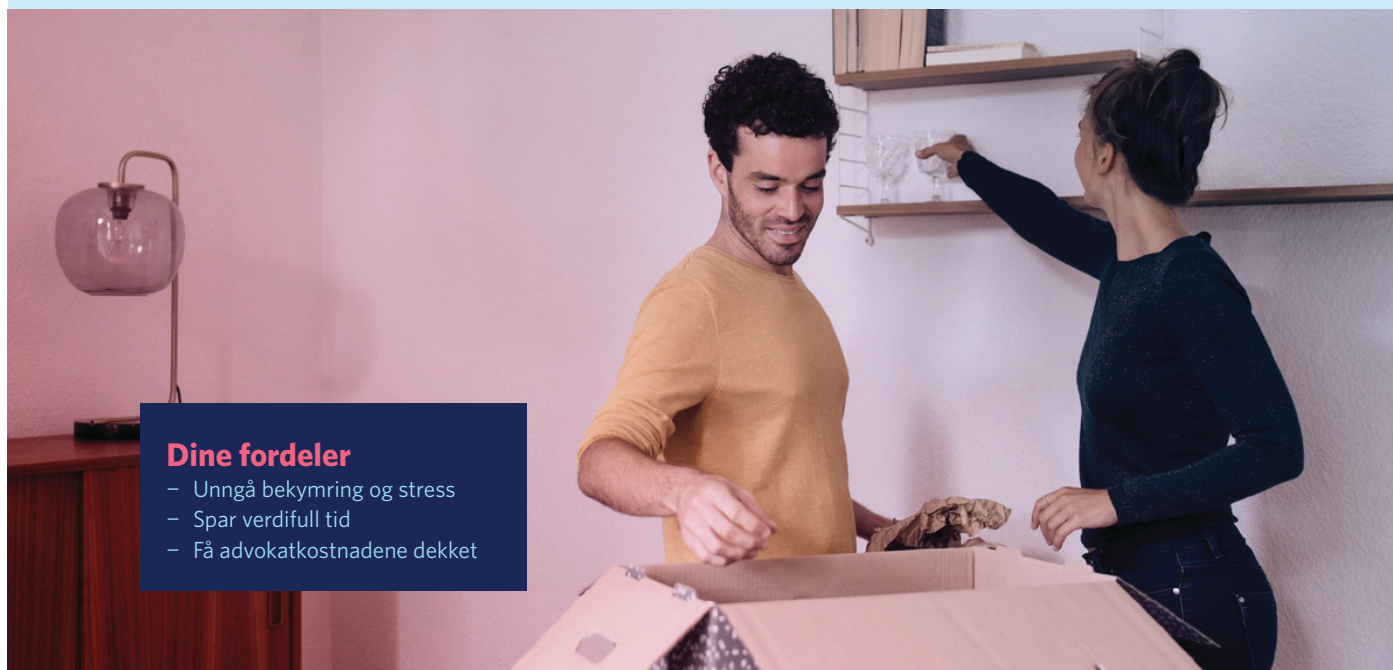


Tegnforklaring - Vegtyper

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

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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 verdivurdering, 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



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

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.



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING