

RÅDAL

Grimseidvegen 93



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 300 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

183 590,-

BYGGEÅR

1949

TOTALPRIS

7 483 590,-

ENERGIKLASSE

E

BRA-I/BRA TOTAL

159/191.5 kvm

TOMTEAREAL

546 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Stian Sletten


Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: [stian.sletten@emera.no](mailto: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, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen. Stian selger alle typer eiendommer fra tomter, mindre nybyggsalg, leiligheter, bygårder, rekkehus/tomannsboliger til eneboliger. For Stian er alle salgene unike, uavhengig om eiendommen er nyoppusset eller om vi skal 50 år tilbake i tid/standard. For de som eier dem er det gjerne det dyreste de eier i kroner og øre, og dette fortjener både respekt og ydmykhet når han får tillit til å forvalte deres eiendom. Etter mange år i bransjen har det alltid vært noe Stian har savnet - en kjedeledelse som tilrettelegger optimalt for meglerne, den beste markedsføringen av bolig og de beste strategiene. Alt dette har han nå i verktøykassen sin - 100% for det beste for kundene!





## Eneboligdrømmen i ettertraktet område. Skjermet tomt på 545m<sup>2</sup> med flat, familievennlig hage, 45m<sup>2</sup> terrasse og garasje!

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Grimstadvegen 93. En flott og innholdsrik enebolig i et meget attraktivt område. Bosett deg på en pent opparbeidet tomt med kort vei til "alt" en kunne ønske seg. Med nærhet til buss, dagligvarebutikker, gode aktivitetstilbud, barnehager og skoler, ligger alt til rette for en enkel hverdag der hele familien vil trives

- Delvis overbygget terrasse på hele 45m<sup>2</sup> + vestvendt balkong 6,5m<sup>2</sup>
  - Familiebolig i barnevennlig område
  - Pent opparbeidet tomt på 546m<sup>2</sup> med flere skjermete soner
  - Privat og usjenert tomt med opparbeidet hekk
  - Garasje og flere biloppstillingsplasser
- 
- Gangavstand til skole og barnehage
  - 15 min gange til Lagunen Storsenter
  - Bussholdeplass 1 min unna
  - 15 min kjøring til Sentrum



93



































# Plantegning





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.

GRIMSEIDVEGEN 93

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 300 000

## Omkostning kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

182 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
183 590 (Omkostninger totalt)

-----  
7 483 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 483 590

## Eiendomsskatt

Kr 9 765,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

## Kommunale avgifter

Kr 13 007 (2026)

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

## Andre kostnader:

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

Velforening: Pliktig medlemskap i Grimseidvegen huseier- og veilag. Org.nr: 992819111  
Formålet er å ivareta fellesinteresser for medlemmer i huseierlaget, herunder bruk og drift av fellesarealer samt felles vei.

Den månedlige velavgiften inkluderer: Vedlikehold av vei, fellesområder, felles kum for håndtering av svartvann (kloakk) og strøm til gatebelysning/kloakkpumpe/robotklipper

Andre viktige opplysninger av interesser for ny eier: Samtlige huseiere er pliktige medlemmer av Grimseidvegen huseier- og veilag som følge av felles vei og kloakkhåndtering. Det er imidlertid valgfritt hvorvidt medlemmer ønsker å gjøre fast innbetaling pålydende kr. 500 pr. mnd. eller å dekke sin andel (1/7) felles utgifter løpende pr. faktura.

## Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig: Kr 1 665 371 (2024)

Formuesverdi som sekundærbolig: Kr 6 661 485 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Grimseidvegen 93 - En flott enebolig med innholdsrikt uteareal! Boligen ligger sentralt i et ettertraktet område i Fana og har kort vei til alt en kunne trenge i hverdagen. Kjøpesenter, turområder, skoler og andre daglige servicetilbud finner man like ved!

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Lagunen, kun 15 minutters gange unna. Like ved finner man også Meny. For et bredere servicetilbud finner man Lagunen Storsenter på samme sted. Et av landets største kjøpesentere, med over 135 butikker og gandre servicetilbud. Her finner man klesbutikker, restauranter, apotek, frisør og mer. I tillegg har senteret kino og bar med bowling.

Kollektivtilbudet i området er svært bra. Nærmeste busstopp er Fana stadion, kun 1 minutt unna boligen. Her går busser mot bla. Lagunen. Herfra går både buss og bybane videre til alle deler av byen. Lagunen terminal er et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer.

For barnefamilier er beliggenheten veldig komfortabel. Her har man gangavstand til både barnehager, barne- og ungdomsskoler og videregående skoler, noe som gjør levering og henting enklere i en ellers travel hverdag. Råtun barnehage ligger kun 7 minutter unna til fots. Når barna er klar for første skoledag er, blir det tatt godt i mot ved Skeie skole, kun 5 minutters gange unna.

Området byr på rikelig med tur- og aktivitetstilbud. Fana stadion ligger et steinkast unna. En flott friidrettsbane med gress i midten. Nye flerbrukshall Gneist arena ligger

også like ved. Ellers finner man enkle turområder rundt tmyrdalsvatnet og på Siljustøl. Gjør gåturen litt mer underholdende med 18-hulls golfbane ved Fana Golfklubb.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

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

11 min gange til Solsikken barnehage Skeie (1-5 år)

18 min gange til Espira Rå barnehage (0-6 år)

Barne- og ungdomsskoler:

6 min gange til Skeie skole (1-7 kl.)

21 min gange til Zinken Hopp skole (6-7 kl.)

6 min kjøring til Skjold skole (1-7 kl.)

14 min gange til Rådalslien skole (8-10 kl.)

14 min gange til Rå skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

19 min gange til Nordahl Grieg videregående skole

5 min kjøring til Stend videregående skule

## Parkering

Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

## 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: 546 m<sup>2</sup>

Eiet tomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke,

murer/bed og div prydbusker/beplantning.  
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig datert 19.05.2014. Det er bygget avvikende WC fra disse tegningene. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for tiltaket, og selger har søkt om ferdigattest til kommunen. Saksnummer: 202612992. Søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside for mer info.

Det foreligger tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig datert 29.11.2004. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Godkjente tegninger viser at det er inntegnet WC i tilbygget, og dette anses derfor å være en del av det

omsøkte og godkjente tiltaket. I vedtaket fremgår det at tiltakshaver skulle melde fra til kommunen ved oppstart av arbeidene, og sende inn underretning når arbeidene var ferdigstilt. Det foreligger ingen annen dokumentasjon i byggesaken enn dette vedtaket. Selger opplyser at det ikke er søkt om ferdigattest for dette tiltaket. Tegningene og vedtaket ligger vedlagt i salgssoppgaven.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente originale byggetegninger fra 1949, til tross for henvendelser til kommunen. De eneste tegningene som er fremlagt gjelder ovennevnte tilbygg. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Utfyllende opplysninger: Altan er ikke søkt og godkjent. Akseptert av naboer, besiktiget av Bergen Kommune etter ny nabo sin klage. Dokumentasjon på : Klagen forkastet, altan akseptert og sak ikke forfulgt av fra Bergen Kommune. Kjellerrom ble i 2004 og tidligere definert som "disponibelt rom" og ble kun oppusset i 2004-2005 etter oversvømmelse i kjeller. Det er ikke brukt til beboelse, derfor ikke søkt om endring, men til bod for madrasser, hageputer, båtputer m.m. Senere kom tredemølle m.m. Eier opplyser at det krever ingen tiltak/søknad om bruksendring før endring til soverom eller kjellerstue.

Kjøper overtar ansvaret og risikoen for å undersøke forholdet nærmere, herunder innhente ytterligere dokumentasjon og nødvendige avklaringer fra kommunen.

## Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetasje BRA-i 45 m<sup>2</sup>: Entré/gang, kjellerrom/trapperom, bad og kjellerstue

Hovedetasje BRA-i 72 m<sup>2</sup>: Entré, gang/trapperom, toalettrom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken

Loftsetasje BRA-i 42 m<sup>2</sup>: Gang/trapperom, bad, 2 soverom, omkleddingsrom og kott (ikke målbart pga takhøyde)

I tillegg har boligen to eksterne boder på 3,5 m<sup>2</sup> og 9,1 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 159 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32.5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 191.5 m<sup>2</sup>

TBA: 51.5 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Entré/gang, kjellerrom/trapperom, bad og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, gang/trapperom, toalettrom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken.

BRA-e: 3.5 29 m<sup>2</sup> Utvendig bod Garasje med en biloppstillingspalass + bod

Dersom man har behov for et ekstra soverom kan TV-stuedel i 1 etg. enkelt tilbakestilles til et soverom slik det var før 2012..

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, bad, 2 soverom, omkleddingsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6.5 45 m<sup>2</sup> Altan Terrasse

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.

## 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. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme. Det er bruken av rommet på betalingstidspunktet 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.

Avvik takhøyde:

Takhøyden i u-etg er under 2,20 m. Takhøyden i u-etg er 2,07 m - 2,15 m.

Avvik dagslysflate:

Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Hovedetasje:

Huset er bygget opprinnelig med soverom der TV-stue er nå og tre soverom oppe i 2 etg.

## Standard

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn (Electrolux), Platetopp m/induksjon (Bosch) og oppvaskvaskin.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

Skifte av VVBereder 2021, arbeid utført av Chr.M.Vestrheim AS.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Det er skogsmus i skogen rundt om huset og garasjen.

Det er funnet nøtter ( musemat) og fuglemat i poser blir spist av i garasjen. Vi har ikke har skader men vi har tatt mus i feller. I år med stor musebestand er det tatt mus i bosspann i benkeskap på kjøkkenet. Har aldri sett mus men pinnsvin på tomten.

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

Tilleggs-isolert alle yttervegger, ny kledning på hele huset, nye vinduer i 1 og 2 etg. , ny altan 1 etg. og ny "hagestue uten vegger", arbeid utført av Bengt Rørnes, huseier er faglært tømrersvenn.

- 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)?

Vi er ett medlem av 7 i Grimseidvegen Huseierlag, som besørger kloakkpumpevedlikehold, brøyting/vedlikehold av felles vei og kloakk.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Eiers kommentar til samsvarserklæringer: Jeg har noen samsvarserklæringer, men ikke samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i 2012. Men arbeidene er målt, verifisert og godkjent i april 2026. Hele el anlegg er feilrettet, gjennomgått og evaluert i april 2026.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring

er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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 tekket med sutak, lekter og skiferstein. Asfalt takshingel på tilbygd del. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking på hoveddel er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra 2014. Hoveddel av renner og nedløp ble skiftet i 2012 - 2014.

Takhetter er av eldre årgang.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel. Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov. Yttervegger ble etterisolert med 10 cm, påmontert nye asfaltplater, nye lekter og ny ytterkledning i 2012 - 2014. Ytterkledning på tilbygd del er fra 2014.

Vinduer og dører: Isolererglass i malte trekarmen. Ett Velux takvindu (isolererglass i hvite pvc karmen). Ytterdør u-etg: Panelt dørblad. Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass. Altandør stue: To fløyet dør. Hvite tredører

med felt av isolerglass. Vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014. Takvindu ble skiftet i 2024. Vinduer i u-etg ble skiftet på midten av 1990-tallet. Ytterdør i u-etg ble påmontert ny panel i 2015. Ytterdør ble montert i 2014 og altandør i stue ble montert i 2012 - 2014.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking grunnet alder.
- Nedløp og beslag grunnet alder.
- Veggkonstruksjon grunnet ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon og mangler asfaltplate under bunnsvill på den ene siden under tilbygd del.
- Takkonstruksjon/loft grunnet liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. og loftsluke er ikke dampstett.
- Vinduer i u-etg grunnet det mangler utvendig tetting/ avslutning rundt vinduer i u-etg og alder.
- Ytterdør i u-etg grunnet alder og ytterdør tar litt i karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Nord/østvendt altan v/boligens inngangsparti grunnet ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Nord/vestvendt terrasse med utvendig adkomst grunnet terrassebordene har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert.
- Overflater - påpekte punkter grunnet laminatgulv i u-etg har svelling/slitasje i flere skjøter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Pipe og ildsted grunnet pipe er gjenkledd/tapetsert i kjellerstue. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Og alder.
- Rom Under Terreng grunnet påvist saltutslag noen steder på innside av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert flere steder. Det er misfarging noen steder i nedre del av grunnmur. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering.
- Innvendige trapper grunnet alder og trappen er nokså

bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Badedører grunnet badedører har noe fuktutsvelling, spesielt i nedre del.
- Vannledninger grunnet alder, påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Drenering grunnet alder.
- Grunnmur og fundamenter grunnet skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament.
- Terrenghold grunnet ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren.
- Overflater vegger og himling på bad i u-etg grunnet flisene er noe ujevnt montert. Vindu er plassert i våtsone.
- Overflater Gulv på bad i u-etg grunnet påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i enkelte gulvfliser.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i u-etg grunnet alder og ikke membranoppbrett v/døråpning.
- Ventilasjon på bad i u-etg grunnet el.avtrekksventil har begrenset effekt.
- Overflater og konstruksjon toalettrom i hovedetasje grunnet toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.
- Overflater vegger og himling bad i loft etasje grunnet vindu er plassert i våtsone.
- Overflater gulv på bad i loft etasje grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ventilasjon på bad i loft etasje grunnet rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon - gjenkledd del grunnet

- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet
- Tilliggende konstruksjoner våtrom grunnet

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL

Gnr. 119, bnr. 59, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

### Selger

Bengt Isak Rørnes og Monica Rørnes

### Energiklasse

E

### 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 m<sup>2</sup>. 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 på begge bad. Nye termostater i 2026.
- Varmekabler i entre, tilbygd del av kjøkken, spisestue, stue og tv-stue i hoved-etg.
- En vegghengt panelovn.
- Rentbrennende vedovn

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

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømløseleverandør. Dagens strømforbruk per år er mellom 22 000 og 25 000 kWh.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, men er i henhold til kommuneplanens arealdel 2018 datert 19.06.2019, avsatt til ytre fortettingssone.

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. Saksnr: 202417461
- PlanID: 70440000. Ytrebygda. Gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet. Planforslaget legger til rette for å bygge ut ca. 68 boliger med tilhørende uteoppholdsareal og en dagligvarebutikk. Mesteparten av planområdet er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan, sist vedtatt i 2008. Det er planlagt 8 leilighetsbygg. Boligbebyggelsen organiseres i tunstrukturer, som tilrettelegger for både felles og privat areal mellom byggene. Eksisterende løe og våningshus skal rives. Løen bygges opp igjen med tilsvarende formuttrykk som eksisterende løe, og deler av konstruksjon skal gjenbrukes. Løen skal inneholde fellesarealer for beboerne, samt noen leiligheter. Våningshuset erstattes av et nytt bygg med lignende volum og uttrykk som det opprinnelige bygget. I våningshuset skal det komme leiligheter. Nærbutikken er planlagt på nivå med Fana stadion og vil ha en åpen plass mellom inngangen og kollektivgaten. Saksnr: 202220649

Det foreligger godkjente planer og utbygging i

nærområdet, og området er under videre utvikling og transformasjon. Kjøper må påregne at det kan skje endringer og utbygging i nærliggende områder i fremtiden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom 119/984. Råtræet 5, tilbygg og påbygg på bolig, nybygg garasje og bod. Igangsettingstillatelse datert 28.10.2025. Saksnr: 202512559

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:

4601/119/59:

Tinglyst 11.11.1939 - Dokumentnr: 305221 - Bestemmelse om gjerde

og

Tinglyst 11.11.1939 - Dokumentnr: 305221 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:5

Parsellens østre grenselinje har sitt utgangspunkt i punktet ved bygdeveien i grensen mot br.nr. 4, hvor der i parternes nærvær blev nedsatt merkestein med vittner i grensen, og linjen følger i nordlig retning grensen mot nevnte nabobruk 50 mtr. til en tidligere nedsatt hjørnemerkestein og herfra i vestlig retning etter grensen mot samme bruk 96,20 mtr. til med merkestein med vitner nedsatt ved grensen. Her bøier linjen i sydlig retning 89 mtr. til merkestein med vitner og videre samme retning til bygdeveien, hvor den bøier og følger veiens nordre side i østlig retning 102 mtr. tilbake til utgangspunktet. Parsellens eier har rett til en 1 mtr. bred gatevei fra parsellens nordvestre hjørne langs grensen mot br.nr. 4 til elven for henting av vann. Parsellens har

gjerdeplikt i egne grenser i de linjer, hvor gjerdeholdet ikke er fastsatt ved tidligere forretning.

Tinglyst 10.07.1970 - Dokumentnr: 305344 - Skjønn  
På vegne av Fana Elektrisitetsverk begjærer jeg nærværende skjonn tinglyst for takstnr. 5 -8 som angår ekspropriasjon for ny høyspentlinje benevngt "Folldalslinjen" og for takstnr. 9 - 15 som angår ekspropriasjon for ombygging av den såkalte "Stålmastlinjen". Skjønnen begjæres da tinglyst på følgende eiendommer.

Tinglyst 17.03.1972 - Dokumentnr: 301886 - Best. om vann/kloakkledn.

1. Arbeid vil bli utført etter tilvisning av vegvesnet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarlig avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegner.
2. Vegen vil bli satt i STAND SLIK VEGVESENET KREV DET. ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimelig tid.
3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald utviding eller utbedring av vegen gjer skade på innretninga mo.
4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann. Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e.l. for å hindra at moglege ledningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.
5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om moglege ta leidningane, rennene m. v. vekk. dersom det blir kravt av vegvesenet. då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

Tinglyst 13.04.1977 - Dokumentnr: 8166 - Best. om vann/kloakkledn.

Undertegnede eiere av ..... som har gitt hinannen rett til å føre en felles vannledning over våre eiendommer fram

til forbindelse med vannverkets hovedledning og rett til å foreta nødvendige reparasjoner og ettersyn på ledningen, erklærer herved at vi er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fellesvannledningen ovenfor vannverket. Denne erklæringen blir å tinglyse på våre ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra vannverket.

Tinglyst 21.09.1995 - Dokumentnr: 23542 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:388  
Eier avgnr. 119, bnr. 59 gir herved vederlagsfritt eier av gnr. 119, bnr. 388 rett til å benytte eksisterende vei fra Griumseidvegen inn til eiendommen gnr. 119, bnr. 59. Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 119, bnr. 59 i Bergen.

Tinglyst 12.12.2017 - Dokumentnr: 1391578 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:631

Eiendommen er fellesareal i form av lekeareal, parkeringsareal og veiareal

Saksnr.: 16-084913TVI-BERG/1

Det er i Bergen Tingrett felt dom om bruksrettigheter til fellesareal for Gnr/Bnr 119-631 i Bergen Kommune. Dommen følger i vedlagte attesterte kopi med bekreftet rett til kopi på side 8. Vedlegger også følgebrev fra Bergen Tingrett, hvor det fremgår at nevnte dom er rettskraftig. Vi ønsker tinglyst i grunnboken for 1201-119-631 følgende: Eiendommen gnr. 119 bnr. 631 i Bergen kommune er fellesareal i form av lekeareal, parkeringsareal og veiareal for eiendommene har evigvarende bruksrett til bnr. 631 i tråd med formål som nevnt. Eventuelle kostnader tilknyttet tinglysing kan sendes til Frank Larsen, Grimseidvegen 81, 5239 Rådal.

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. Huslagets sitt felleskloakkanlegg i kum er fornyet siden oppstart. Pumper er fornyet i 2018 og alt av rørdeler er fornyet i 2026.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er en nedlagt slamavskiller på eiendommen.

## Utleie

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

## Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

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

inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

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

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

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

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

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i 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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 80 300,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital, trykte prospekter, SIKT annonsering BT, mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visningshonorar kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 139 050,00

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 og 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, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

### Salgsoppgavedato

18.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

GRIMSEIDVEGEN 93

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Rømes	Bengt Isak Rømes
Gateadresse	
Grimseidvegen 93	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5239
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalnr.	3625376

Document reference: 03260079

## 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: MR, BIR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
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
- 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

Initialer selger: MR, BIR

2

Document reference: 03260079

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Vi er ett medlem av 7 i Grimseidvegen Huseierlag, som besørger kloakkpumpevedlikehold, brøyting/vedlikehold av felles vei og kloakk

## Tilleggskommentar

Problemfri bolig. Jevnlig vedlikeholdt.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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

 Enebolig  
 Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 119, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20286-2658

Eiendomsverdi ref nr: BG3702

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 verditaksring som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinstit 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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:

Frittliggende enebolig over tre plan. Bygget i 1949, tilbygd i 2014.

Vestvendt altan på 6,5 m<sup>2</sup> med utgang fra spisestue.

Nord/østvendt altan på 4 m<sup>2</sup> v/boligens inngangsparti.

Nord/vestvendt terrasse på 45 m<sup>2</sup> med utvendig adkomst, hvorav 8,6 m<sup>2</sup> er overbygd.

Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og bod, samt utvendig bod på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 11.11.1939 og har gnr. 119 og bnr. 59 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Nytun. I 1949 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med skiferstein. Asfalt takshingel på tak over tilbygd del. Nåværende eiere kjøpte eiendommen av datteren i 2012, tinglysingsdato: 18.09.2012. Det er gjort betydelige oppgraderinger etter overtakelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1949 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.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Asfalt takshingel på tilbygd del. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking på hoveddel er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra 2014. Hoveddel av renner og nedløp ble skiftet i 2012 - 2014. Takhetter er av eldre årgang.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel. Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

Yttervegger ble etterisolert med 10 cm, påmontert nye asfaltplater, nye lekter og ny ytterkledning i 2012 - 2014. Ytterkledning på tilbygd del er fra 2014.

#### Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer). Takvindu har integrert lystett persienne.

Ytterdør u-etg: Panelt dørbblad.

Ytterdør: Malt dørbblad med felt av cotswoldglass.

Altandør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014. Takvindu ble skiftet i 2024. Vinduer i u-etg ble skiftet på midten av 1990-tallet. Ytterdør i u-etg ble påmontert ny panel i 2015. Ytterdør ble montert i 2014 og altandør i stue ble montert i 2012 - 2014.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, flislaminat, teppe.

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

Himling: Takplater, panel.

#### Oppgraderinger:

- De fleste overflatene i hoved-etg og loft-etg ble modernisert i 2012 - 2014.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2026.

#### Annet:

- Hylle og klesoppheng i entre.

- Garderobeskap og klesoppheng i omkleddingsrom.

- Garderobeskap og klesoppheng i kjellerrom.

#### Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Ild Eco 8. Fra 2021. Peisovn er rentbrennende.

Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

#### Innvendige trapper:

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

Trappene er av eldre årgang. Trappene ble malt i 2005 og hovedtrapp ble malt igjen i ca 2020/2021.

#### Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørbblad, hvit profilert tredør.

Dørbblad med glassfelt mellom gang/trapperom - spisestue og spisestue - kjøkken.

Innerdører i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014, unntatt innerdør til omkleddingsrom. Innerdører i u-etg ble skiftet på 1990-tallet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 6,2 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av firmaer pga tilbakeslag i kloakk (forsikringssak).

Bad loft-etg. Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.

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

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtrekksventil i vegg. Avtrekksventil i himling er ikke i bruk.

# Beskrivelse av eiendommen

Badet ble modernisert i 2017. Eksisterende varmekabler ble ikke berørt. Membran/tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer. Flisarbeid ble utført av Murmester Erik Hansen og rørleggerarbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 16 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2014. Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Mosaikk fliser over benkeplate.

Medfølgende integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

## SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,6 m<sup>2</sup>. Vinylbelegg på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett. Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2014. Tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:  
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) lokalt til bad i -etg og bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i u-etg. Avløpsrør av plast/ma støpejern. Varmtvannstank i kjellerrom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2021. Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg i 2005, toalettrom i 2014 og bad i loft-etg i 2017. Kobberrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Bad i u-etg har el.avtrekksventil. Bad i loft-etg og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ventilasjonsanlegg i u-etg er ikke i bruk og bør kontrolleres og ev. utbedres v/behov om det skal benyttes. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ventilasjonsaggregat på koffertloft er ikke tilkoblet, men medfølger v/salg.

El.anlegg:

Sikringsskap i gang/trapperom. Sikringsskap ble oppgradert/skiftet i 1996.

Inneholder: Automatsikringer (automatsikringer), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern. Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.

- 20 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 2 stk.
- 13 ampere. 6 stk.

Inntaksikring er plassert på koffertloft. Ukjent ampere. Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap og alt det elektriske ble gjennomgått i mai 2026. Ingen feil gjenstår og nytt jordpyd er etablert.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad. Nye termostater i 2026. Varmekabler i entre, tilbygd del av kjøkken, spisestue, stue og tv-stue i hoved-etg. En vegghengt panelovn.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:

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

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

#### TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det foreligger ingen orgianale byggttegninger fra 1949.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg fra 2014. Det er bygget avvikende WC fra disse tegningene.

Utfyllende opplysninger :Altan er ikke søkt og godkjent.

Akseptert av naboer, besiktiget av Bg. Kommune etter ny nabo sin klage. Dokumentasjon på : Klagen forkastet, altan akseptert , sak ikke forfulgt, fra Bg.Kommune  
Kjellerrom ble i 2004 og tidliger definert som "disponibelt rom" og ble kun oppusset i 2004-2005 etter oversvømmelse i kjeller. Det er ikke brukt til beboelse, derfor ikke søkt om endring, men til bod for madrasser, hageputer, båtputer m.m. Senere kom tredemølle m.m. Eier opplyser at det krever ingen tiltak/søknad om bruksendring før endring til soverom eller kjellerstue.

#### 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 bygningsakkyndige/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/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

### Utvendig bod

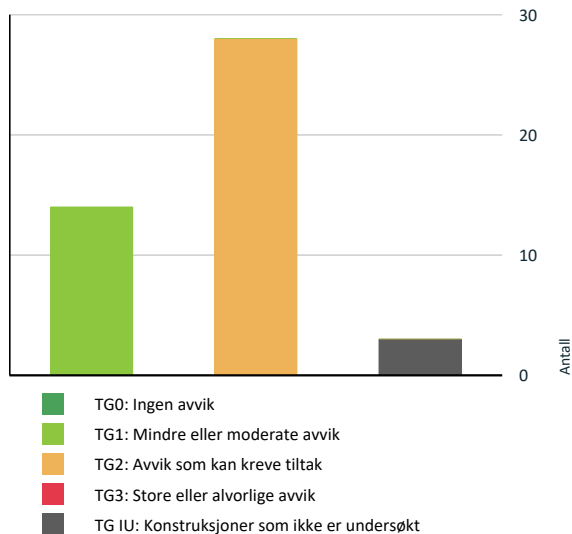
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISER:

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

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

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - påpekt punkt [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i u-etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør u-etg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Nord/østvendt altan v/boligens inngangsparti** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Nord/vestvendt terrasse med utvendig adkomst** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Overflater - påpekte punkter** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Badedører** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,6 m<sup>2</sup>) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)








---

-  **Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## ENEBOBIG



### Byggeår

1949

### Kommentar

Oppgitt i Infoland

### 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*

### Beskrivelse

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og skiferstein. Asphalt takshingel på tilbygd del.  
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking på hoveddel er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra 2014.

### Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå og stige 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.

Skiferstein har en normal en brukstid på 50 til 80 år.

### Inspisert/vurdert fra:

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Vindskibord og dekkbord har slitasje noen steder.

### Konsekvens/tiltak

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

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom skifer har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Tidspunkt for eventuell utskiftning av vindskibord og dekkbord er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

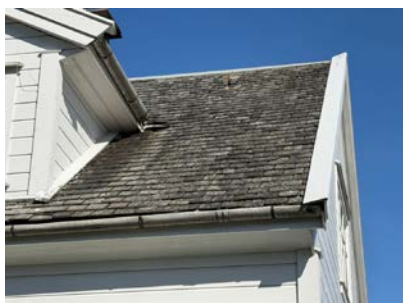


Taktekking sett fra stige.

# Tilstandsrapport



Taktekking sett fra stige.



Taktekking sett fra bakkenivå.

## ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

Hoveddel av renner og nedløp ble skiftet i 2012 - 2014. Takhetter er av eldre årgang.

### Snøfanger:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på takteking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av takteking.

### Kommentar:

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

### Forventet brukstid:

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

### Vurdering av avvik:

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre beslag/takhetter).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Rust på rennekroker.



Rust på takhette.



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

## ⓘ TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel.  
Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

Yttervegger ble etterisolert med 10 cm, påmontert nye asfaltplater, nye lekter og ny ytterkledding i 2012 - 2014. Ytterkledding på tilbygd del er fra 2014.

#### Kommentar:

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



Ingen musebånd bak nederste kledningsbord.

## TE2 Veggkonstruksjon - påpekt punkt

### Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel.  
Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

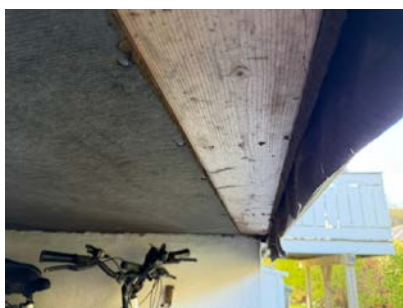
Det mangler asfaltplate under bunnsvill på den ene siden under tilbygd del.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord. Det bør monteres asfaltplate under bunnsvill v/ tilbygd del.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledding er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Manglende asfaltplate under bunnsvill v/ tilbygd del.

## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra lofts Luke i gang/trapperom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke dampstett. Det er fuktskjolder noen steder i sutak. Det er ikke tegn til plast/dampsperr i himling i loft-etg. Isolasjon er lagt for tett inntil sutak noen steder, noe som er feil utførelse. Det er tegn til mus/museekskremer på koffertloft. Mittdryss ble observert noen steder. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon må undersøkes nærmere og utbedring av overnevnte avvik må påregnes. Det bør tilages ventil noen steder på koffertloft, ev. luftespalte i nedre del.

Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft  
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

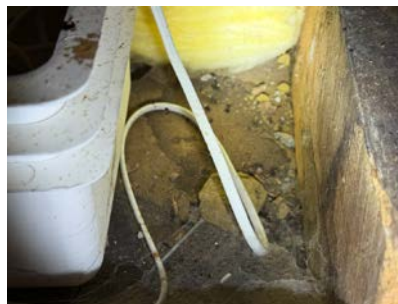
Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:  
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.  
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.  
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnslag.  
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.  
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Isolasjon er lagt helt inntil sutaket. Det er feil utførelse og øker faren for fukt- og råteskader.



Mittdryss på taksperr. Midryss var begrenset mtp. takkonstruksjonens alder.



Tegn til mus ekskrementer.

## Takkonstruksjon - gjenkledd del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra lofts Luke i gang/trapperom.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av gjenkledd takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripest borebille, manglende isolering og manglende dampsperre/plast.

## Vinduer

### Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer). Takvindu har integrert lystett persienne.

Vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014. Takvindu ble skiftet i 2024.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

# Tilstandsrapport



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

## TG 2 Vinduer i u-etg

### Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmar.

Vinduer i u-etg ble skiftet på midten av 1990-tallet. 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:

Det mangler utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Det bør monteres utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg.

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

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



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswooldglass.  
Altandør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Ytterdør ble montert i 2014 og altandør i stue ble montert i 2012 - 2014. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

## TG 2 Ytterdør u-etg

### Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Panelt dørblad.

Ytterdør i u-etg ble påmontert ny panel i 2015. 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:

Ytterdør tar litt i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ytterdør bør justeres litt, om mulig. 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 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Vestvendt altan på 6,5 m<sup>2</sup> med utgang fra spisestue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.  
Rekkverk av liggende spiler og toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,99 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble tillaget i 2014. Altan er bygd uten søknad, men kommunen forfølger ikke saken.  
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



Altan med utgang fra spisestue



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.

## **TG 2** Nord/østvendt altan v/boligens inngangsparti

### Beskrivelse

Nord/østvendt altan på 4 m<sup>2</sup> v/boligens inngangsparti.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.  
Rekkverk av liggende spiler og toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

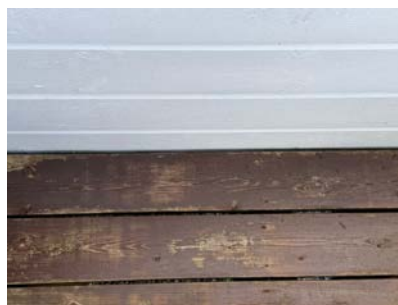
Altanen ble tillaget i 2014/2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

## **TG 2** Nord/vestvendt terrasse med utvendig adkomst

### Beskrivelse

Nord/vestvendt terrasse på 45 m<sup>2</sup> med utvendig adkomst, hvorav 8,6 m<sup>2</sup> er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.  
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget på begynnelsen av 2000-tallet. Overbygd del er oppført i trekonstruksjoner med stående kledning og pulttak teknet med enkelfalset kledning og presenning. Overbygd del ble tillaget i 2014. Mrk. Pressening er ikke egnet som takteking og det bør monteres asfalt takbelegg eller lignende. Overbygd del er ikke tilstandsvurdert i h.h.t NS 3600.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Terrassebord med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig trevirke/terrassebord, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utvendig adkomst.



Lokal råte i terrassebord.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, flislamnat, teppe.  
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, panel, mdf panel, malt panel, malt tømmerpanel.  
Himling: Takplater, panel.

#### Oppgraderinger:

- De fleste overflatene i hoved-etg og loft-etg ble modernisert i 2012 - 2014.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2026.

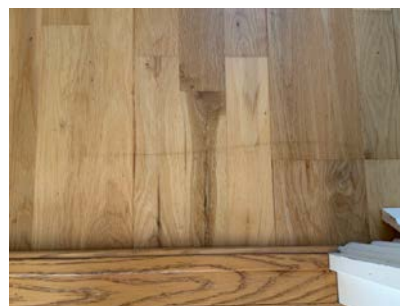
#### Annet:

- Hylle og klesoppheng i entre.
- Garderobeskap og klesoppheng i omkleddingsrom.
- Garderobeskap og klesoppheng i kjellerrom.

#### Generelt.

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

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



Slitasje/striper i parkettgulv i gang/trapperom i loft-etg. Må anses å være normal slitasje.

### 2 TG 2 Overflater - påpekte punkter

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

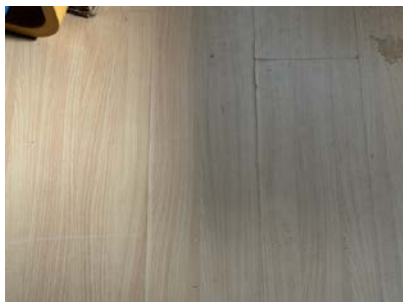
Laminatgulv i u-etg har svelling/slitasje i flere skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv i u-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter i kjellerstue.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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 i loft-etg og i kjellerstue.

Mrk.  
Det er stedvis knirk i gulv.

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

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskillere 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.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt 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 på soverom 2 i loft-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom 2 i loft-etg.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).  
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Ild Eco 8.Fra 2021. Peisovn er rentbrennende.  
Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er gjenkledd/tapetsert i kjellerstue. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

# Tilstandsrapport



Rust på sotluke i u-etg.



Rennemerker på pipe på koffertloft. Ingen tegn til aktiv lekkasje.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:

Uisolert betonggulv direkte på grunn.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 73,8 % ved en temperatur på 15,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

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

Vedr. fuktkontroll:

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist saltutslag noen steder på innside av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert flere steder. Det er misfarging noen steder i nedre del av grunnmur. 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 kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Det ikke ble sett noen våte fuktutslag på betongvegger eller treverk.

Saltutslagene var begrenset i areal og flekkvise,

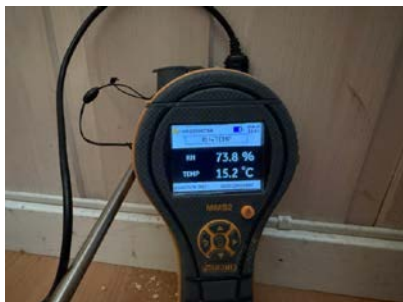
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside. Påforete 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 innneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

# Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



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



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur.

## KG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er åpen krypkjeller under tilbygd del. Ingen skader observert på befaringsdagen.

#### Risikokonstruksjon:

Åpen krypkjeller innebærer økt risiko for fuktinntrengning, kondensering og muggdannelse. Manglende avskjerming og kontroll med fukt og temperatur kan over tid føre til skader på konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelle tiltak for å begrense fuktbelastning.



Åpen krypkjeller under tilbygd del.

## KG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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

Trappene er av eldre årgang. Trappene ble malt i 2005 og hovedtrapp ble malt igjen i ca 2020/2021.

Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene bærer preg av elde/slitasje. Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom i u-etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Trappene fungerer med dagens tilstand.



Ingen sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.

# Tilstandsrapport



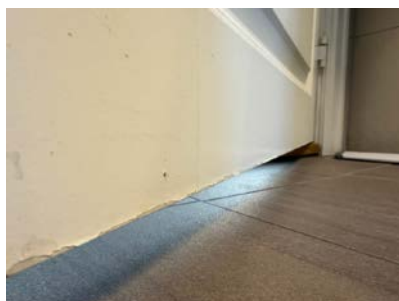
Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



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



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, hvit profilert tredør.  
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - spisestue og spisestue - kjøkken.

Innerdører i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014, unntatt innerdør til omkleddingsrom. Innerdører i u-etg ble skiftet på 1990-tallet.

Mrk.

Toalettromdør tar litt i karm og bør ev. justeres.

## 1 TG 2 Badedører

### Beskrivelse

Formpresset profilert dørblad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe fuktutsvelling, spesielt i nedre del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

## VÅTROM

### U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 6,2 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.  
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av firmaer pga tilbakeslag i kloakk (forsikringssak).

### U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater m/spotlights i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisene er noe ujevnt montert. Vindu er plassert i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

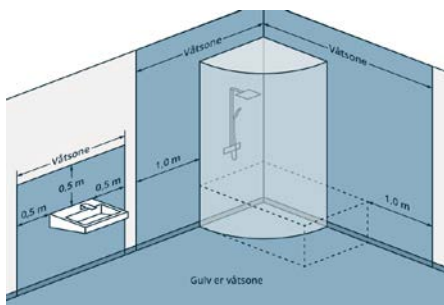
- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 26 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/modernisering.  
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membranoppbrett v/døråpning.

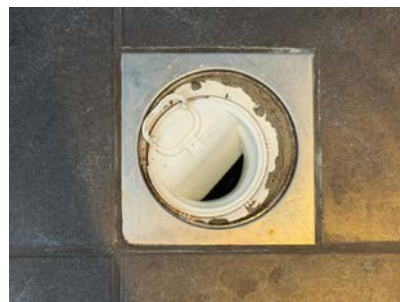
### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.

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

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



Plastsluk i dusjsone.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## IG2 Ventilasjon

### Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- El.avtrekksventil har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

El.avtrekksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes v/ behov.

U-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## IG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63,8 % ved en temperatur på 17,7 grader.

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

### Vedr. fuktkontroll:

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

Det er i vegg bak dusjone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegger bak dusjone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjone vender mot grunnmur/tilfylte masser.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.



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

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## Generell

### Beskrivelse

Bad loft-etg. Areal: 4,7 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater/baderomsplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.  
Avtrekkventil i vegg. Avtrekkventil i himling er ikke i bruk.

Badet ble modernisert i 2017. Eksisterende varmekabler ble ikke berørt. Membran/tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer. Flisarbeid ble utført av Murmester Erik Hansen og rørleggerarbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## IG2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater/baderomsplater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

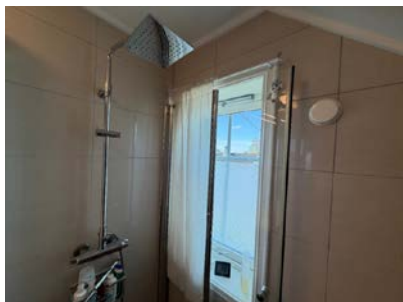
Vindu er plassert i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

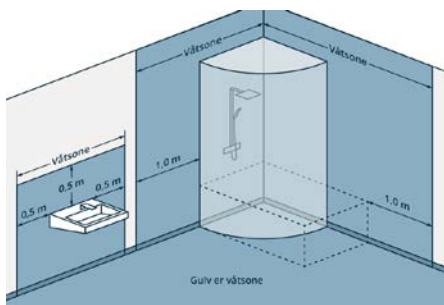
# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Plastsluk i dusjsone.



Bilde til opplysning.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 16 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

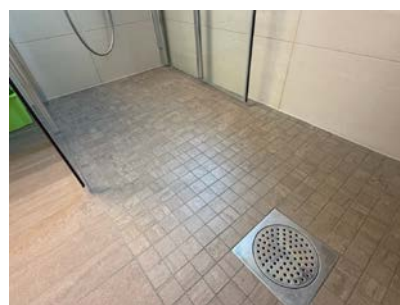
Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk av plast, Eier opplyser at sluk ble skiftet v/modernisering.  
Membran: Smøremembran/membranplater.



Sluk er plassert utenfor dusjsone (ukurant løsning), men dusjvann ledes til sluk.



Bilder av membran i forbindelse med modernisering av badet.



Bilder av membran i forbindelse med modernisering av badet.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.



Merke i nedre del av speilskap. Må anses å være normal slitasje.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekkventil i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

### Konsekvens/tiltak

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

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Naturlig ventilasjon eller feil på ventilasjonsløsning i våtrom gir økt fuktbelastning, noe som igjen kan føre til muggvekst, fuktutsvelling på baderomsinnredning og fuktutsvelling på badedør. Det er derfor viktig at det er tilluft v/ badedør og godt avtrekk fra avtrekkventil.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M<sup>2</sup>)

## ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjone er en yttervegg og øvrige tilstøtende vegger er av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

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

## KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (16 M<sup>2</sup>)

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Areal: 16 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2014.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Medfølgende integrerte hvitevarer:

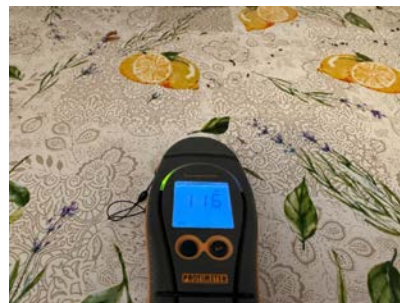
- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (16 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Bosch. Fra 2025. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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



Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTRUM (1,6 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,6 m<sup>2</sup>.  
Vinylbelegg på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.  
Avtreksventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2014. Tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

### Kommentar:

Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.  
Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftsspalte under dør.



Feil type dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftsspalte under dørblad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) lokalt til bad u-etg og bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i u-etg.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg i 2005, toalettrom i 2014 og bad i loft-etg i 2017. Kobberrør er av eldre årgang.

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 påvist andre avvik:
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

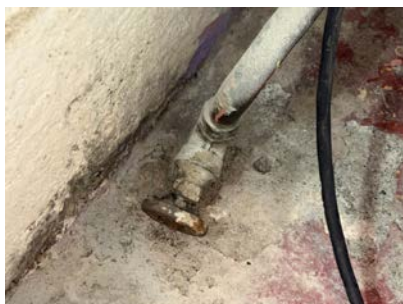
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre kobberrør). Vannrør til tilbygd del som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Rørfordelingen i u-etg er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av bad u u-etg.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i u-etg.



Rørsentral i u-etg.



Rør i rør skap i knekott.



Det mangler pakning/muffe mellom innvendig – utvendig rør i rør i servantskap på toalettrom,

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør).

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bad i u-etg har el.avtrekksventil. Bad i loft-etg og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ventilasjonsanlegg i u-etg er ikke i bruk og bør kontrolleres og ev. utbedres v/behov om det skal benyttes. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ventilasjonsaggregat på koffertloft er ikke tilkoblet, men medfølger v/salg.

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 innklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innklima.

### Kommentar:

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

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank i kjellerrom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2021. Produsent: Høiax.



Varmtvannstank i u-etg. Det er sluk v/ varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap i gang/trapperom. Sikringsskap ble oppgradert/skiftet i 1996.

Inneholder: Automatsikringer (automatsikringer), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern. Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 2 stk.

13 ampere. 6 stk.

Inntaksikring er plassert på koffertloft. Ukjent ampere.

Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap og alt det elektriske ble gjennomgått i mai 2026. Ingen feil gjenstår og nytt jordpyd er etablert.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad. Nye termostater i 2026.

Varmekabler i entre, tilbygd del av kjøkken, spisestue, stue og tv-stue i hoved-etg.

En vegghengt panelovn.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:

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

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

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Opplysninger fra eier: Ukjent. Sikringsskap ble oppgradert i 1996.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Opplysninger fra eier: I vår boperiode. Ukjent hva som er utført tidligere.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

**Opplysninger fra eier: Jeg har noen samsvarserklæringer, men ikke samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i 2012. Men arbeidene er målt, verifisert og godkjent i april 2026. Hele el anlegg er feilrettet, gjennomgått og evaluert i april 2026.**

- 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.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
- 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

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

El.anlegg er gjennomgått og utbedringer er utført v/behov i 2026. Arbeidet ble utført av Caverion Norge AS. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

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

# Tilstandsrapport



Sikringskap i gang/trapperom i loft-etg.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur i plassenbetong (sparesteinsmur). Fundamenter i betong på tilbygd del.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuksikring inntil grunnmuren. 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 fuktpåkjønning 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 fuktpåkjønning, bør tiltak utføres.

### TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

Utvendig avløpsledning ble fornyet i 2005 i forbindelse med tilbakeslag fra kloakk.

Felles kloakkpumpekum : Alle rørdeler unntatt pumper ble fornyet etter 24 år i april 2026, pumpene ble byttet i 2018.

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

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vedr. radon: 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/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)  
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Det mangler rekkverk på høyre side av utvendig trapp. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod

**Anvendelse**

Lagringsplass

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Oppgitt av eier

**Standard**

Bygningen fremstår med enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.  
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og trebord.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod.

Mrk.

Det er fukt/lekkasje fra tak.

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.

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsplass

### Byggeår

1960

### Kommentar

Oppgitt av eier. Byggeår er ca årstall.

### Standard

Bygningen fremstår med enkel standard.

### Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

### Beskrivelse

Ringmur i betong på garasjedel.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer teknet med sutak, lekter og profilerte stålplater.

Renner i aluminium.

Garasjen ble tilbygd i 2008/2009 med boddel. Det er ikke innlagt strøm i garasjen.

Mrk.

Det er sprekk i grunnmur. Det er rust på takteking. Det er råte noen steder i trevirke.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

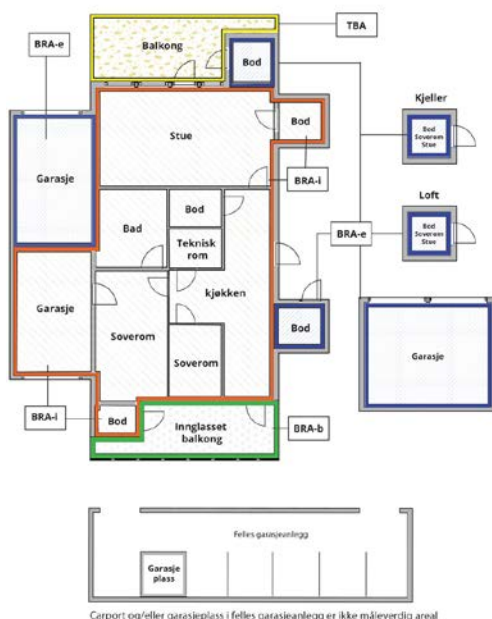
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	45			45	
Hoved-etg	72			72	56
Loft-etg	42			42	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (3,2 m <sup>2</sup> ), kjellerrom/trapperom (18,5 m <sup>2</sup> ), bad (6,2 m <sup>2</sup> ), kjellerstue (13,4 m <sup>2</sup> )		
Hoved-etg	Entré (7,4 m <sup>2</sup> ), gang/trapperom (6,8 m <sup>2</sup> ), toalettrom (1,6 m <sup>2</sup> ), stue (12,9 m <sup>2</sup> ), spisestue (17 m <sup>2</sup> ), tv-stue (7,8 m <sup>2</sup> ), kjøkken (16 m <sup>2</sup> )		
Loft-etg	Gang/trapperom (4,3 m <sup>2</sup> ), bad (4,7 m <sup>2</sup> ), soverom (14,6 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (10,9 m <sup>2</sup> ), omkleddingsrom (5,5 m <sup>2</sup> ), 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. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i u-etg.  
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hoved-etg.  
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m<sup>2</sup> 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.  
Takhøyden i stue er 2,34 m - 2,35 m.

AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i u-etg er under 2,20 m. Takhøyden i u-etg er 2,07 m - 2,15 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:

Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.  
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Hoved-etg:

Huset er bygget opprinnelig med soverom der TV-stue er nå og tre soverom oppe i 2 etg.

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det foreligger ingen orgianale byggetegninger fra 1949.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg fra 2014. Det er bygget avvikende WC fra disse tegningene.

Utfyllende opplysninger :Altan er ikke søkt og godkjent. Akseptert av naboer, besiktiget av Bg. Kommune etter ny nabo sin klage. Dokumentasjon på : Klagen forkastet, altan akseptert , sak ikke forfulgt, fra Bg.Kommune  
Kjellerrom ble i 2004 og tidliger definert som "disponibelt rom" og ble kun oppusset i 2004-2005 etter oversvømmelse i kjeller. Det er ikke brukt til beboelse, derfor ikke søkt om endring, men til bod for madrasser, hageputer, båtputer m.m. Senere kom tredemølle m.m. Eier opplyser at det krever ingen tiltak/søknad om bruksendring før endring til soverom eller kjellerstue.

**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/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

### 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.

El.arbeid i 2026 er utført av Caverion Norge AS. Oppussingsarbeid de senere årene er hovedsakelig utført av eier som er faglært tømrer.

## Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (3,5 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (19,7 m <sup>2</sup> ), bod (9,1 m <sup>2</sup> )	

#### Kommentar

BRA-e er opmålt på stedet med laser.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Bengt Isak Rørnes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	59	0	0	546 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Grimseidvegen 93

#### Hjemmelshaver

Bengt Isak Rørnes & Monica Rørnes

### Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

Gangavstand til Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i nærområde.  
Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.  
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fana Stadion, Gneist Arena, Zinken Hopp Idrettshall, Sandsli Idrettshall og Slåtthaug Idrettsanlegg, samt skoler som Skeie Skole, Zinken Hopp Skole, Rå Skole, Nordahl Grieg Videregående Skole, Aurdalslia Skole, Søråshøgda Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.  
Bybanestopp ligger ved Lagunen Storsenter. Kort vei til buss stopp i hovedvei.

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

### 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 kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.  
Planid: 65270000.  
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.  
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.  
Type plan: Kommuneplanens arealdel.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

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, mur/bed og div prydbusker/beplantning.  
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Mrk.

Forstøtningmur/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 forstøtningmur/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 mur 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. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

#### Servitutter i grunn:

1939/305221-3/106 11.11.1939 BESTEMMELSE OM GJERDE

1970/305344-1/106 10.07.1970 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/301886-1/106 17.03.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Vegvesenets betingelser vedtatt

1977/8166-1/106 13.04.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/23542-1/106 21.09.1995 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 119 BNR: 388

Med flere bestemmelser

#### Heftelser:

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere takster		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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 ren 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

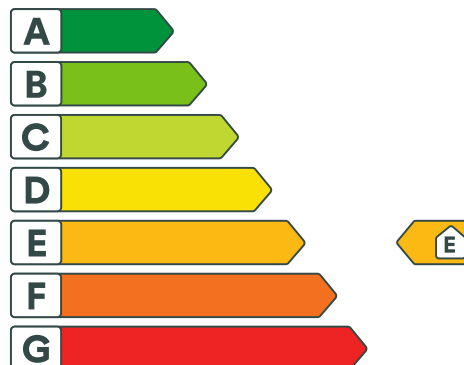
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG3702>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Adresse <b>Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL</b>	
Dato for energimerking <b>12.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294937</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>139558340</b>
Gårdsnummer <b>119</b>	Bruksnummer <b>59</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1949</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>159,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>159,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**284,61 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**271,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**45 740 kWh**



## Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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.

##### 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: Fyr riktig med ved

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

#### **Tiltak 8: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **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: 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 15: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 21: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Grimseidvegen 93 - Nabolaget Skeie - vurdert av 109 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Fana stadion Linje 65	1 min	0.1 km
Lagunen terminal Buss, trikk	16 min	1.3 km
Lagunen terminal Linje 1	18 min	1.5 km
Hjeltestad ferjekai Linje 1035	10 min	6.1 km
Bergen Flesland	10 min	

## Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	21 min	
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	6 min	2.3 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	14 min	1.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	14 min	1.2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	19 min	1.6 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	5 min	3.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

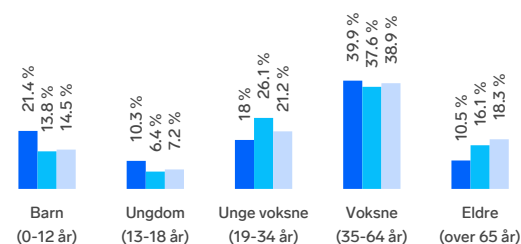
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeie	2 272	844
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	9 min	0.8 km
Solsikken barnehage Skeie (1-5 år) 51 barn	11 min	1 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	18 min	1.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	16 min
Meny Lagunen	18 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



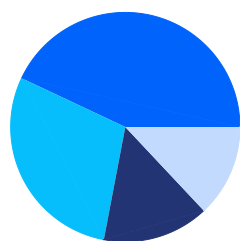
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

	Fana stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min	0.1 km
	Skeie skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Yogaloftet Fana	3 min	
	SATS Lagunen	18 min	

## Boligmasse



■ 43% enebolig  
■ 29% rekkehus  
■ 13% blokk  
■ 15% annet

«Hyggelige naboer, god infrastruktur, nærhet til skoler, barnehager, butikker, og turmuligheter. Gode fritidsmuligheter»

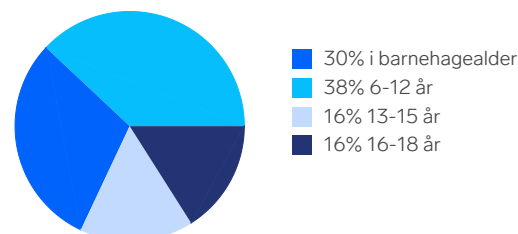
Sitat fra en lokalkjent



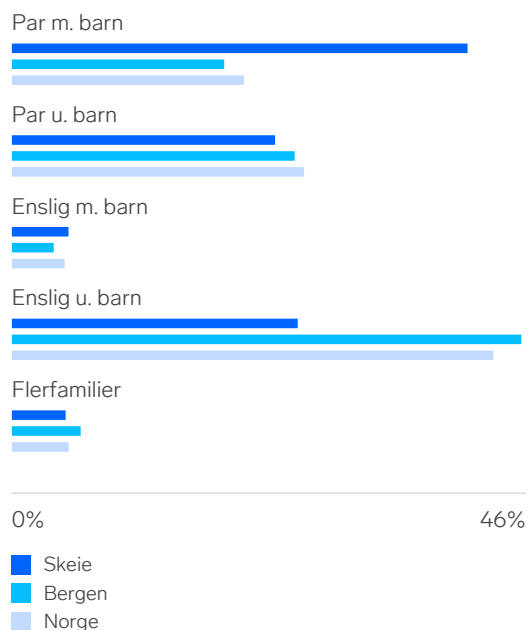
## Varer/Tjenester

	Lagunen Storsenter	18 min
	Vitusapotek Laguneparken	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

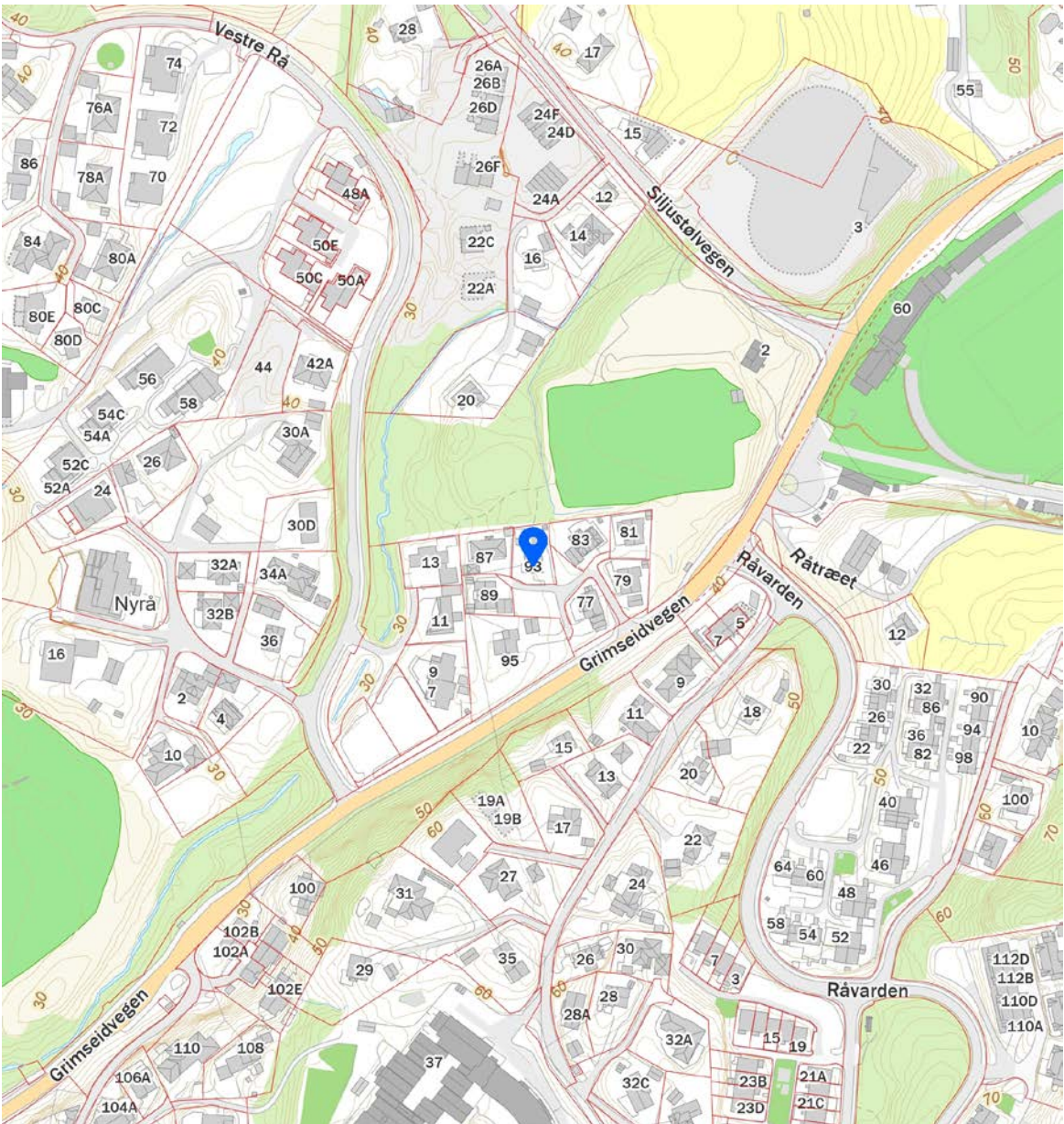


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	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 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Bengt Rørnes og Monica Rørnes  
Grimseidvegen 93  
5239 RÅDAL

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201414557/3 ROKV	EBYGG-5210	190514

### TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Eiendom : Gnr 119 Bnr 59  
Tiltakets adresse : Grimseidvegen 93  
Tiltakets art : Tilbygg bolig  
Tiltakshaver : Bengt Rørnes og Monica Rørnes

#### Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig over ett plan. Tilbygget er mot nord og skal inneholde terrasse, gang og kjøkken (utvidelse av gammelt kjøkken). Totalt nytt bruksareal er oppgitt til 15 m<sup>2</sup>.

#### Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift (TEK10) og byggesaksforskriften (SAK10).

#### VEDTAK:

I medhold av pbl §§ 20-2 og 21-4 gis tillatelse til: Oppføring av tilbygg på ett plan mot nord.

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det vises til søknad med innsendt dokumentasjon mottatt bygningsmyndigheten 02.05.2014.

#### Tiltaket skal utføres i samsvar med søknad og ovennevnte dokumentasjon:

#### Plassering i horisontalplanet:

Med hjemmel i pbl 29-4 godkjennes plasseringen som omsøkt med ca 5 meter til nabogrense.

#### Høydeplassering:

Høyden tilpasses eksisterende bygning.

**Ansvar:**

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

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

**SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:****Planstatus:**

Eiendommen er uregulert og definert som område for «bebyggelse og anlegg» i kommuneplanens arealdel.

**Nabovarsling:**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra Grimseidvegen 87 ved Meisa Issa. Merknaden er noe uklar, men den går på mangler ved nabovarsling og at det blir innsyn til Grimseidvegen 87.

Tiltakshaver har gitt motsvar til merknaden. Det bemerkes at tilbygget er nabovarslet rekommandert, og at det ikke blir vesentlig innsyn.

Det er mulig merknaden fra Meisa Issa går på en altan som er bygget utenfor stuen på fasade mot vest. Dette tiltaket er ikke omsøkt, og det er opprettet tilsynssak, jf saksnummer 201329942.

Bygningsmyndighetene forholder seg til det tiltaket som er omsøkt, jf saksgrunnlaget. Vi kan ikke se noe ved omsøkte tiltak som kan gi mer innsyn på naboeiendommen Grimseidvegen 87. Tilbyggets vegg mot Grimseidvegen 87 har ingen vinduer og der er ingen terrasse. Mot nord har tilbygget et større vindu og mot nordøst en mindre terrasse, men dette vil neppe skape økt innsyn mot naboeiendommen i vest.

**Utforming/visuelle kvaliteter:**

Etter pbl §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering.

Etter bygningsmyndighetens syn er disse forhold tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

**Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:**

Omsøkte tiltak er i henhold til kommuneplanen og plan- og bygningsloven. Vi kan ikke se noe som er til hinder for å godkjenne omsøkte tilbygg.

Det kan nevnes at det ble gitt samtykke til et liknende tiltak i 2004. Tiltaket er ikke utført.

Når det gjelder altan utenfor stue på fasade vest, som ikke er omsøkt, er det som nevnt ovenfor opprettet en tilsynssak med saksnummer 201329942. Det kan tas kontakt med seksjon for tilsyn vedrørende saksgang i tilsynssaken.

## **ALMINNELIGE BESTEMMELSER:**

### **Ferdigattest:**

Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det er bekreftet av tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

### **Bortfall av tillatelse:**

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl § 21-9.

### **Myndighet:**

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. "Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

### **Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:**

Partene gjøres herved oppmerksom på at søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, ikke kan reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. Jf. forvaltningsloven § 27 b.

*Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201414557.*

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

[www.bergen.kommune.no/innsynpb](http://www.bergen.kommune.no/innsynpb)

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: [www.bergen.kommune.no/dinside](http://www.bergen.kommune.no/dinside)

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460 og e-postadresse:

Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

for byggesakssjefen

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Ronald Kvamme - saksbehandler**

**Trond Haugen - fungerende gruppeleder**

Kopi: Meisa Issa, Grimseidvegen 87, 5239 RÅDAL

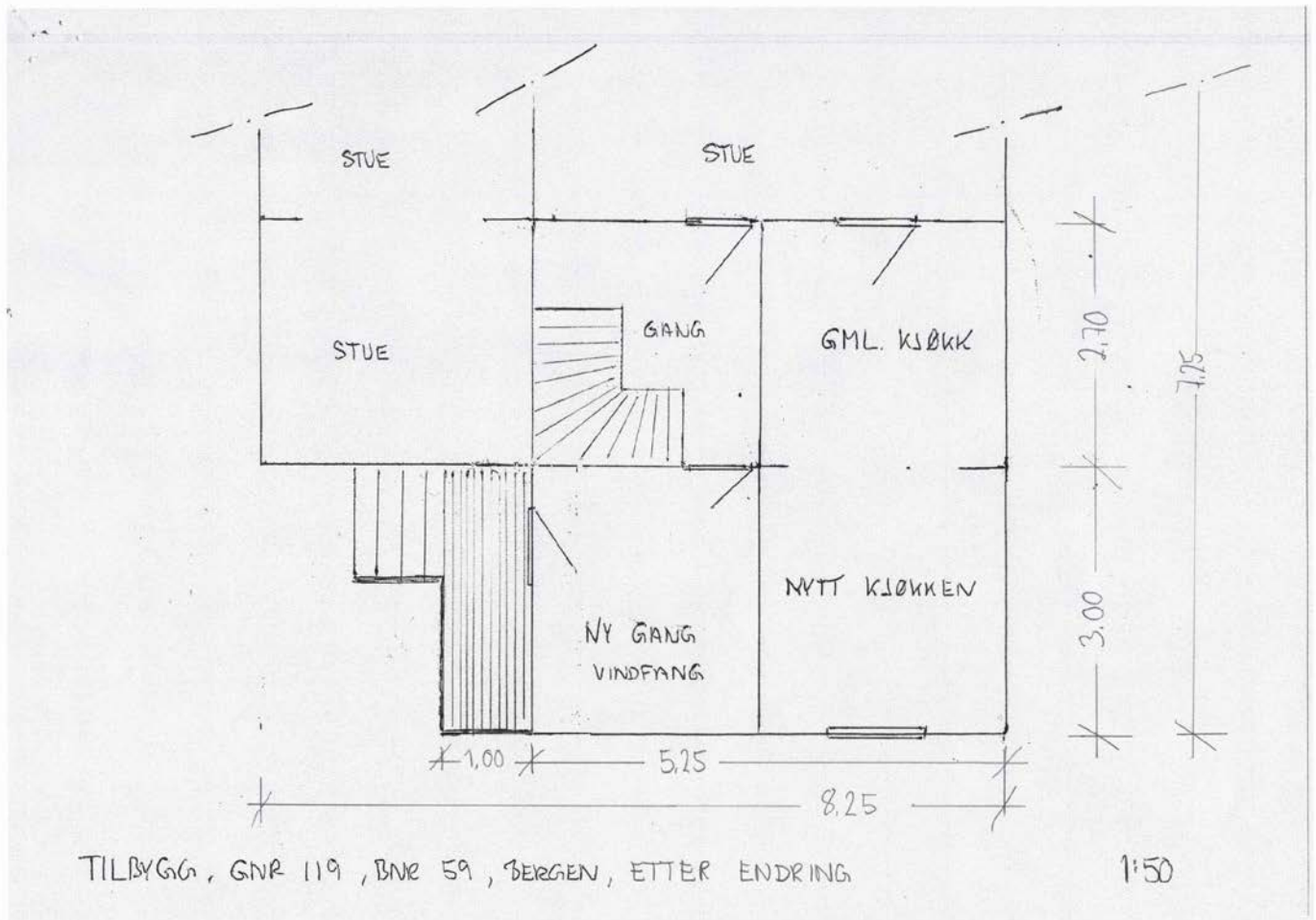
Saksnummer 201414557

Side 3 av 4

<b>Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak:</b>	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klageinstans er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri retts hjelp. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.

Saksnummer 201414557

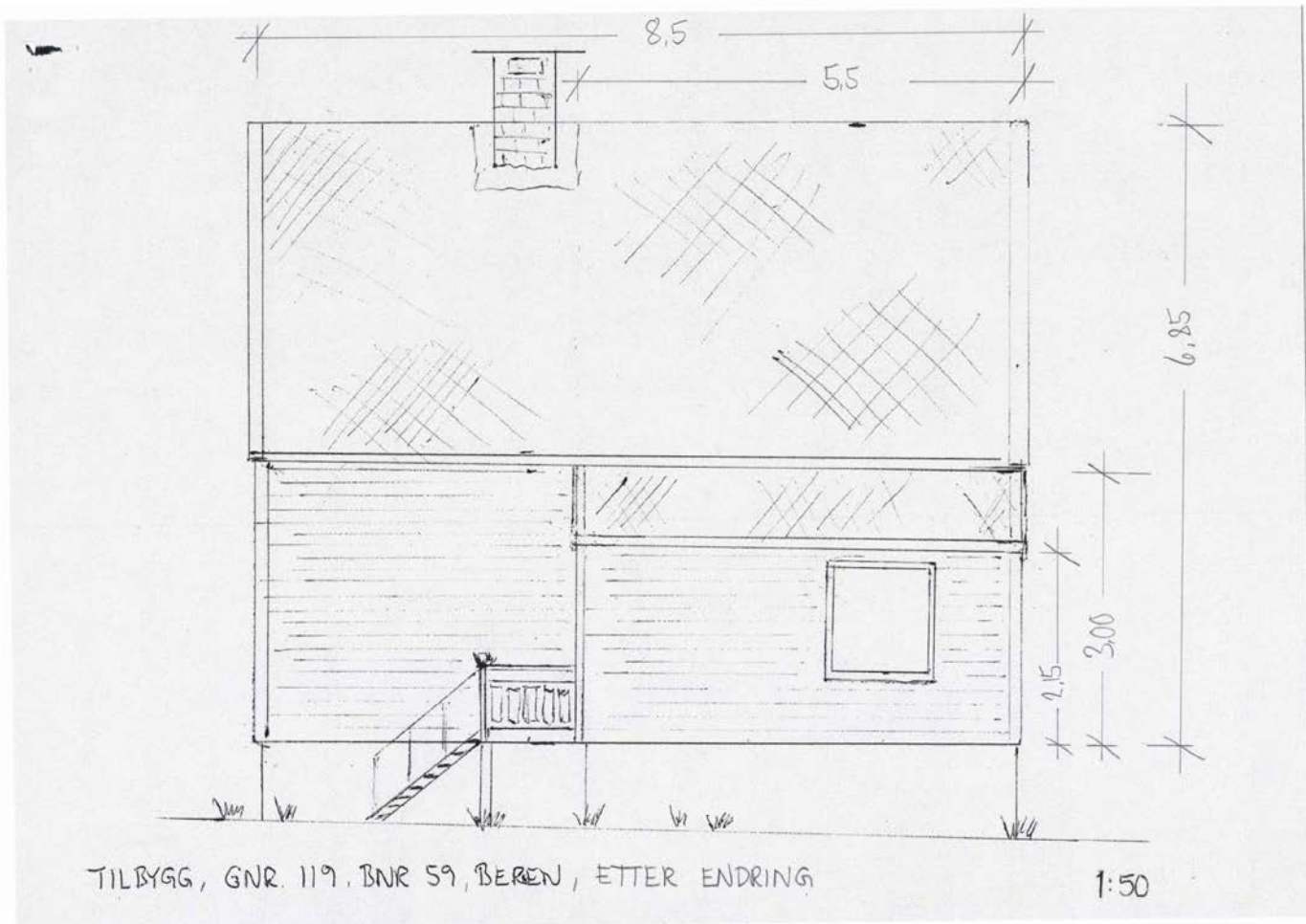
Side 4 av 4

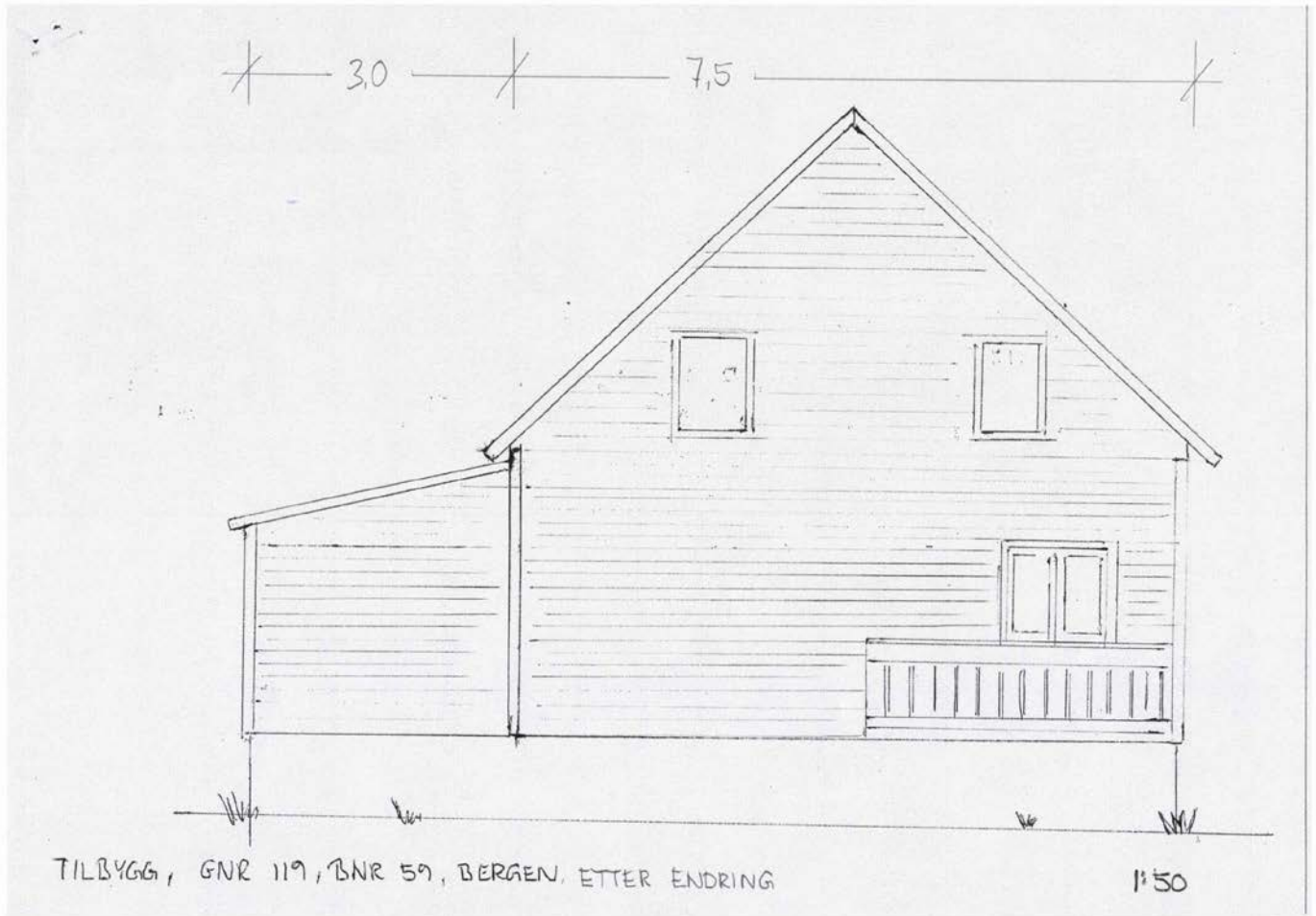




TILBYGG, GNR 119, DNR 59, BERGEN, ETTER ENDRING

1:50





## **Vedtekter for Grimseidvegen Huseier- og veilag**

Per 27. 05. 2019

### **Paragraf 1 (Hvem er vi?)**

Grimseidvegen Huseier- og veilag, Organisasjonsnummer 992819111, Bergen er en felles organisasjon for huseiere i Grimseidvegen 77 – 93 med 7 medlemmer hvilket utgjør ett medlem per huseier innenfor laget. I tillegg har huseier i nr. 95 bestemmelsesrett på lik linje med huseierne i 77 - 93 i saker som angår felles vei.

### **Paragraf 2 (Formål)**

Huseierlagets formål er å ivareta medlemmenes fellesinteresser i forbindelse med de hus medlemmene har ervervet på felles parseller av Grimseidvegen gnr. 119, bnr.59 i Bergen Kommune. Herunder følger saker som berører drift og vedlikehold av felles anlegg, bruk og opparbeidelse av fellesareal i henhold til reguleringsplan, samt vedlikehold av tilknyttet vei.

Huseierlaget kan også besørge trivselsskapende tiltak til felles beste.

### **Paragraf 3 (Hvem er medlem og hvilke plikter har de?)**

Hvert medlem er eier av sitt hus. Alle huseiere på lagets område har plikt til å være medlem av laget. Hvert medlem har uoppsigelig plikt til å gjøre de innbetalinger til laget som følger av dets vedtekter og beslutninger, således innbetalinger til dekning av renter og avdrag på lagets lån, utgifter til drift, reparasjoner og vedlikehold m.m. av lagets eiendeler og i det hele til lagets drift. Huset og medlemskapet i laget kan ikke skilles. Hvert medlem har plikt til å bidra til å følge opp at styrets vedtak kan gjennomføres på tilfredsstillende måte.

## Grimseidvegen Huseier- og veilag. Org. Nr 992819111

Den eller de beboere som skal selge eller leie ut sin bolig skal underrette styret om ny eiers/leietakers navn. Styret skal informere de som flytter inn om Grimseidvegen Huseierlags vedtekter og ordensregler.

### **Paragraf 4 (Styre & årsmøte)**

Styret består av seks valgte medlemmer, hvorav leder, nestleder og kasserer og øvrige tre medlemmer velges av årsmøtet. Styret kan kun bestå av huseiere fra Grimseidvegen 77 - 93 eller medlemmer av deres husstand over 18 år. Årsmøtet velger ved særskilt valg leder for to år av gangen. Styret velger også nestleder og kasserer. Funksjonstiden for leder og kasserer er to år slik at en av disse er på valg hvert år. Medlemmer har funksjonstid på fire år.

Dersom leder skulle flytte i sin valgte periode, skal nestleder inntre som leder fra det tidspunkt flyttingen er gjort kjent. Dersom kasserer skulle flytte i sin valgte periode, overtar leder kassererfunksjonen inntil Huseierlaget har valgt ny kasserer på årsmøtet, evt. ved ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtet holdes årlig i løpet av årets første fire første måneder. Styrets leder kaller ellers inn til styremøte ved behov.

Generalforsamling i huseierlaget er årsmøtet.

### **Paragraf 5 (Beslutningsdyktighet)**

Styret er beslutningsdyktig når 4 styremedlemmer er tilstede. Det føres referat fra hvert styremøte og styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet godkjennes av styret på hvert årsmøte.

## Paragraf 6 (Styrets oppgaver)

Styrets oppgaver:

- Utarbeide og vedta vedtekter for laget
- Utarbeide og vedta ordensregler for laget.
- Bestemme hva medlemmene skal innbetale av vedlikeholds og utbyggingskostnader.
- Sørge for at alle medlemmer innbetaler vedtatte beløp.
- Styret skal informere de som flytter inn om Grimseidvegen Huseier- og veilags vedtekter og ordensregler.
- Oppnevne ved behov utvalg til å ivareta nødvendige oppgaver i laget. Mandat og retningslinjer for utvalget/utvalgene utarbeides av styret. Utvalget/utvalgene rapporterer til styret.

Verken Huseier- og veilagets styre eller et årsmøte kan vedta at ett eller flere medlemmer skal få kjøpe, eller få en eksklusiv rett til en del av fellesarealet. Unntaket er dersom fellesarealene overdras til alle huseierlagets medlemmer. Fellesarealene er regulert til dette og kan ikke omgjøres til annen type areal.

## Paragraf 7 Kontingent

Innbetalt kontingent tilfaller huseier – og veilaget, og laget har full råderett over midler på konto.

## Paragraf 8 (Årsmøte)

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen april måneds utgang. Den sammenkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinært årsmøte sender styret medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår.

Styret behandler følgende saker i årsmøte.

1. Velge referent.
2. Tilstede, forfall og innkomne fullmakter.
3. Bestemme beslutningsdyktighet.
4. Valg av person til å underskrive protokoll i tillegg til formannen.
5. Årsberetning ved formannen.
6. Godkjenne regnskap.
7. Valg av leder, nestleder og kasserer.
8. Fastsette kontingent.
9. Eventuelle andre i innkallelsen nevnte saker.
10. Innkomne forslag til vedtektsendringer.

Ved vedtektsendringer må forslag være innkommet innen den frist som er gitt i innkalling til årsmøtet.

Ved årsmøtet skal det skrives protokoll som undertegnes av styrets leder (per tidspunkt før valg) samt ett annet styremedlem.

Protokoll må være utferdiget innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen sendes til Brønnøysundregisteret for hver gang styret endres.

## **Paragraf 9 (Ekstraordinært styremøte).**

Ekstraordinært styremøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1 av medlemmene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med paragraf. 8.

## **Paragraf 10 (Stemmeregler)**

På årsmøtet og i saker som krever avgjørelse ved stemming har hvert styremedlem en stemme. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Fraværende stemmeberettigede kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt, eventuelt kan fraværende huseiers bedre halvdel overta vedkommendes stemme.

Beboer i Grimseidvegen 95 har stemmerett på lik linje med andre medlemmer i huseierlaget i saker som angår vei.

## **Paragraf 11 (friarealer)**

Medlemmene har adgang til å bruke lagets friarealer med de begrensninger og muligheter som følger av ordensreglene.

## **Paragraf 12 (fullmakter)**

Det er opprettet bankkonto i Grimseidvegen Huseier- og veilags navn. Styret gir kasserer og reserveperson fullmakt til å forestå betaling av faktura og andre utlegg som er godkjent og vedtatt av styret.

## **Paragraf 13 (Veto mot opptagelse av lån)**

Dersom det er aktuelt for huseierlaget å oppta lån av betydelig størrelse (10.000 kroner eller mer), kan så ikke skje uten tilslutning fra alle medlemmer. Dette gjelder også dersom medlemmet ikke stiller på styremøte.

## Grimseidvegen Huseier- og veilag. Org. Nr 992819111

### **Paragraf 14 (vedtektsendringer)**

For å endre vedtektene, kreves at minst to tredjedeler av samtlige medlemmer er tilstede på årsmøtet og et flertall på 2/3 av de avgitte stemmer.

For å endre ordensreglene, kreves at minst to tredjedeler av samtlige medlemmer er tilstede på styremøte og et flertall på 2/3 av de avgitte stemmer.

Vedtektenes versjon 8.0. gjøres gjeldende fra: 27.05. 2019

## ÅRSMØTEPROTOKOLL 2025

**Grimseidvegen huseier- og veilag**

**Organisasjonsnummer:** 992 819 111

**Dato for årsmøte:** 23. september 2025

---

### Protokoll fra årsmøte i Grimseidvegen huseier- og veilag

#### Tilstede:

- Andreas Rolandsen (ordstyrer, GV77)
  - Øystein Bakke (GV79)
  - Endre Eikeland (GV83)
  - Martin Aasen (GV89)
  - Bengt Rørnes (GV93)
- 

#### Saksliste

1. Årsberetning
  2. Regnskap
  3. Valg av styre
  4. Forslag til vedtektsendringer
  5. Status på saker fra tidligere møter
  6. Eventuelt
- 

#### 1. Årsberetning

Årsmøtet ble orientert om at nye beboere flyttet inn i Grimseidvegen 81 i juni. Det ble videre informert om at årets høstfest ble arrangert 19. oktober.

---

#### 2. Regnskap

Det ble redegjort for veilagets økonomiske situasjon. Regnskap for 2024 var ikke ferdigstilt og ble derfor ikke fremlagt på møtet.

---

### 3. Valg av styre

Styret besluttet å fristille vervet som kasserer.

**Vedtak:** Bengt Rørnes (GV 93) ble enstemmig valgt som ny kasserer.

Årsmøtet var beslutningsdyktig med 5 av 6 stemmeberettigede deltakere.

**Styremedlem:** Ida Maria Bakke (f.nr. [REDACTED]) overtar som styremedlem for Grimseidvegen 79.

Utover dette beholdes styret uendret.

---

### 4. Forslag til vedtektsendringer

Følgende forslag ble fremmet og enstemmig vedtatt:

- Kontoutskrift skal alltid legges ved regnskapet ved gjennomgang og godkjenning.
  - Signaturrett gis til styreleder samt to styremedlemmer.
- 

### 5. Status på saker fra tidligere møter

- Det ble besluttet å fremme nytt krav om innbetaling av fellesutgifter overfor eier av Grimseidvegen 87. Ny kasserer følger opp saken.
- 

### 6. Eventuelt

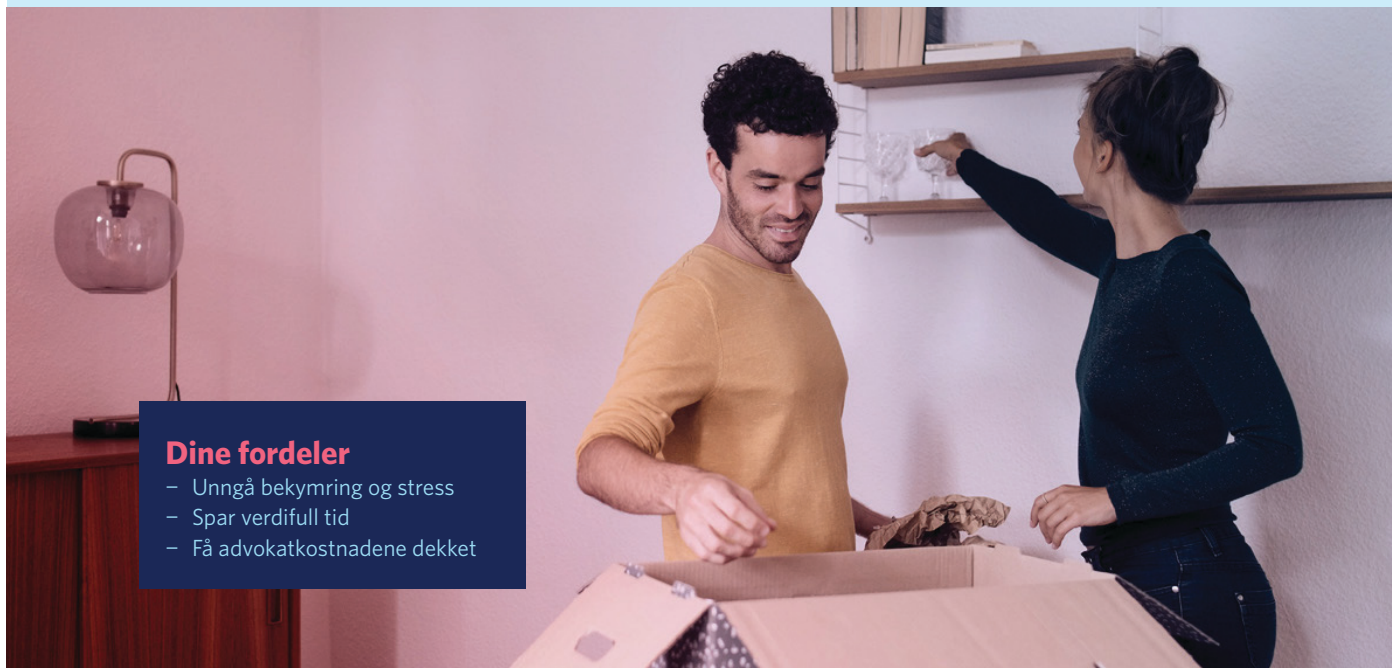
- Nye vedtekter skal skrives ut og gjøres tilgjengelig for alle medlemmer.
  - Nye beboere i Grimseidvegen 81 skal informeres om vedtekter og ordensregler, samt motta kontonummer for innbetaling.
  - Dreneringen foran Grimseidvegen 89 må utbedres og settes opp som dugnadsarbeid våren 2026.
  - Rentebetingelser på konto i Fana Sparebank skal undersøkes.
- 

**Møtet ble hevet.**

---

# 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](https://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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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](http://emera.no)



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[stian.sletten@emera.no](mailto: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.

# Budskjema



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