PRIVATMEGLEREN
SYD

BØNESLIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegning

Planinfo

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

10.06.2026

Tilstandsrapport av Bøneslien 10, S1

Bøneslien 10
5155 BØNES

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/71805515-8f86-4a52-bdb3-12c9d0384498

Utarbeidet for:

Julyet Memisogullarindan

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Utvendig	Side 14
Tilstander - Innvendig	Side 20
Lovlighet	Side 32
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 33

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Bøneslien 10, 5155 BØNES

Boligtype: Tomannsbolig - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 20/744

Leilighetsnummer/seksjonsnummer: S1

Byggeår: 1952

Bruksareal intern (BRA-i): 146 m^2

Tomteareal: 848 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Kjøkken

Ny benkeplate montert

2021

Ildsteder og skorsteiner inne

Peis skiftet

2013

Baderom

Nytt bad ifølge tidligere salgsoppgave

Kjøkken

Nytt kjøkken ifølge tidligere salgsoppgave

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur av betong- og murkonstruksjoner med utvendig pussede og malte overflater. Støpt gulv på grunn. Deler av bygningen er fundamentert på teglpilarer, synlig fra krypkjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags glass i malte trekarmer av varierende alder. Ytterdør i trekonstruksjon.

Tak, takrenner, nedløp

Saltak med konstruksjon av tresperrer og sutak, utvendig tekket med betongtakstein på lekter. Renner og nedløp av plast fører vannet direkte til grunn.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass. Det er ikke elbillader.

Innvendige forhold

Kjellerrom

Kjellerrom/TV-stue med malte overflater av betong/mur og malte fliser på gulv.

Baderom

Helfliset baderom fra 2013 med malt himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt skap med speil og dusjsone med dusjvegger og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Kjøkken

Kjøkken fra 2013 med profilerte hvite fronter og laminatbenkeplate. Vaskekummen er i rustfritt stål med sidefelt, og det er flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er et frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrørene er i plast og rustfritt stål, mens avløpsrørene er i plast. Gulvet i kjøkkensonen er flislagt.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte overflater av platekledning og panel. Det er innfelte downlights på kjøkkendel. Ildsted er plassert i stue. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Soverom 3

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 2
Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 1
Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater av platekledning og trepanel.

Oppvarming
Boligen varmes opp med peis, luft-til-luft varmepumpe og varmekabler på bad samt i ett rom i kjeller.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Toshiba varmepumpe plassert i stue.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør i støpejern trolig fra byggeår og avløpsrør i plast av nyere ukjent alder.

Vannledninger
Rør i rør vannrør med ukjent alder med samlestokker i råbod plan 0.

Varmtvannsbereder
Bereder med ukjent alder på 200 L plassert i råkjeller.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje	**53**			
Kjellerrom	14	-	-	-
Råkjeller	38	-	-	-
1. etasje	**93**			
Baderom	6	-	-	-
Gang	17	-	-	-
Soverom 1	14	-	-	-
Soverom 2	7	-	-	-
Soverom 3	8	-	-	-
Stue og kjøkken	36	-	-	-
Terrasse	-	-	-	38
SUM	**146**	**0**	**0**	**38**
Sum BRA	146			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Yttervegg → Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 3 gis grunnet råte og skader i vinduer i grunnmur (Les mer på side 15)

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

TG2 Tilstandsgrad 2

Rom under terreng → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet oppsprekking (Les mer på side 21)

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 21)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på innebygget sisterne (Les mer på side 22)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel (Les mer på side 22)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende og grunnet svertesopp (Les mer på side 22)

Baderom → Overflater - Vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp (Les mer på side 22)

Kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom og sprekker (Les mer på side 23)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende lekkasjevarsling (Les mer på side 23)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 24)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 24)

Soverom 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 25)

Krypkjeller → Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset lufting og manglende fuktsperre mot grunn (Les mer på side 26)

Varme- og sanitærteknisk → Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet varmepumpe har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 27)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 28)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad TG2 gis fordi det er påvist råteskader på vestvendt vegg med behov for utskifting, kombinert med forhøyet fuktverdi som krever nærmere utredning og vedlikehold (Les mer på side 16)

Yttertak → Skorsteiner over tak
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 16)

Yttertak → Utstyr og installasjoner på tak
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere (Les mer på side 17)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon og grunnet mose (Les mer på side 17)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon og grunnet saltutslag (Les mer på side 18)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Grunnmur

Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik (Les mer på side 18)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 19)

Vinduer → Det er 5 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 14)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

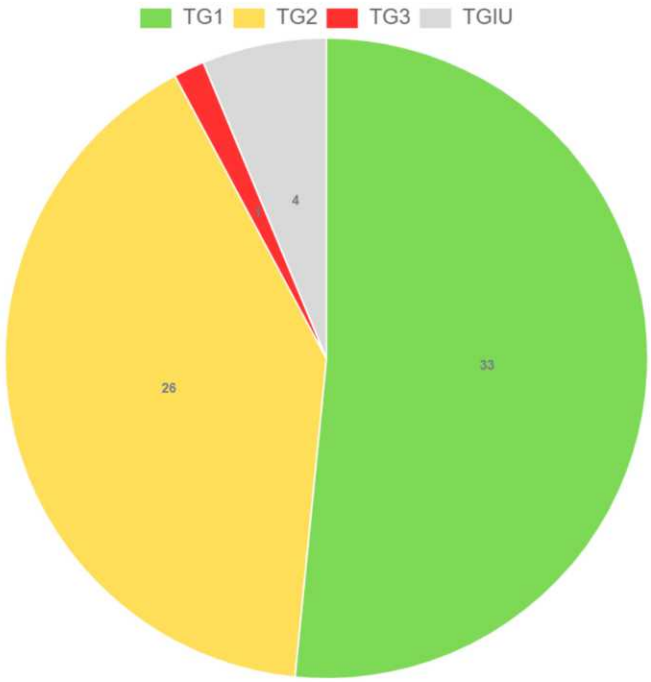
Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 22)

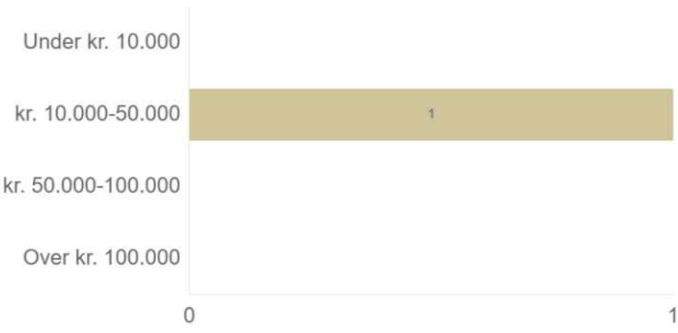
Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 27)

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 17)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 18)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater





Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Kjellerrom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2013. Normal bruksslitasje for alderen.

Baderom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer med ukjent alder. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2005 og et med ukjent alder. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2005. Merk at det er mindre skader i innvendige karmer. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Kjellerrom: Små vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1982. Merk at utvendige forhold er vurdert under eget punkt. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Gang: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer med ukjent alder. Isolerglass er trolig over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 3: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1977 og et med ukjent alder. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass fra 1977. Merk at utvendige forhold er vurdert under eget punkt. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning eller nærmere vurdering ved symptomer. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue og kjøkken: Fastfeltvindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2003 og balkongdør med ukjent alder. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre med brannklasse B30 mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Yttervegger er oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG3

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Det er registrert råte og større skader på vinduer i grunnmur, samt råte i utvendige karmer mot nord. Disse må påregnes byttet. Tilstandsgrad 3 gis grunnet råte og skader i vinduer i grunnmur.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000



Vinduer i grunnmur

Kledning

TG2

Kledning med ukjent alder. Det er registrert tilfredsstillende lufting av konstruksjonen. Musebånd er montert store deler av bygningen, men det er registrert manglende tetting mot skadedyr ved inngangsparti og på vestfasaden. Det er registrert overmalte blærer i kledningen, punktvise skader i overflatebehandlingen og forhøyede fuktverdier ved fuktmåling. Forholdet bør holdes under oppsyn, særlig i utsatte områder som nedre del av vegg, hjørner, overganger og fasader utsatt for slagregn. Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares før eventuell utskifting av kledning. På deler av vestfasaden er det registrert råteskader med behov for lokal utbedring eller utskifting av skadde kledningsbord. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av registrerte fukt- og råteskader samt vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad TG2 gis fordi det er påvist råteskader på vestvendt vegg med behov for utskifting, kombinert med forhøyet fuktverdi som krever nærmere utredning og vedlikehold.



Måling viser 100 prosent fuktighet (råte)

Yttertak



Saltak med konstruksjon av tresperrer og sutak, utvendig tekket med betongtakstein på lekter. Renner og nedløp av plast fører vannet direkte til grunn. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG2

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein fra byggeår. Skorstein har passert sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.

Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og eventuelle takvinduer. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som svanker, lufting, tetthet rundt gjennomføringer med mer.

Utstyr og installasjoner på tak

TG2

Hele eller deler av taket mangler snøfangere. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Betongtakstein og sutak med ukjent alder. Takrenner og nedløp i plast. Det mangler nedløp i takrenne over inngangsparti. Over halvparten av forventet levealder for renner og nedløp er trolig passert. Avvik kan oppstå. Vann fra nedløp føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket. Taktekking er av eldre dato og nærmer seg/har passert normal brukstid. Alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Undertak er over 13 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon og grunnet mose.



Mangler påkobling

Terrasse 38,0 m² | 1. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon med betongfundamenter. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1

Det er ikke påvist avvik. Det er behov for renhold og enkelt vedlikehold.



Behov for vedlikehold

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid. Det er registrert saltutslag på innvendige overflater, som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Årsak bør avklares. Det anbefales kontroll av drenering og fuktsikring utvendig, samt rengjøring og eventuell overflatebehandling etter utbedring. Løsningens alder, utførelse og materialvalg medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er risiko for at funksjonen svekkes over tid, og forholdet bør derfor følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av nødvendige tiltak. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon og grunnet saltutslag.

Grunnmur

TG2

Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påføring, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er synlig avskalling i puss på grunnmur sett fra underside terrasse. Det er registrert saltutslag på innvendig side av grunnmur. Forholdet er nærmere omtalt under drenering og fuktsikring. Det er registrert skråriss og mindre sprekker som kan indikere setningsskader. Forholdet bør undersøkes nærmere. Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik.



Skråriss, saltutslag og fukt

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Terrengforhold

TG1

Terrenget rundt boligen er skrånende. Tomten ligger i et etablert boligområde i hellende terreng, med fall hovedsakelig bort fra bygningen. Terrengforholdene gir generelt gode forutsetninger for overflateavrenning av vann. Lokale forhold ved grunnmur og omkringliggende terreng bør likevel holdes under oppsyn for å sikre at vann ledes bort fra bygningen.

Utvendige trapper

TG1

Støpte utvendige trapper. Det er registrert mindre riss, men dette anses som naturlig mht. alder. Konstruksjon må likevel holdes under oppsyn. Det er ellers ikke registrert avvik.



Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG2

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannrør og avløpsrør er over 33 og 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Forstøtningsmurer

TG1

Forstøtningsmurer i terrenget av naturstein. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales. Det er ikke registrert avvik.

Tilstander - Innvendig

Kjellerrom 13,7 m^2 | 0. Etasje

Kjellerrom/TV-stue med malte overflater av betong/mur og malte fliser på gulv.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert saltutslag i vegg mot terreng. Det vises til «Rom under terreng» og vurderinger rundt drenering og grunnmur for mer informasjon.



Saltutslag

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør.

Rom under terreng | 0. Etasje

Dette punktet omhandler i hovedsak råkjeller i plan 0, samt tv-stue. Her vurderes forhold som riss, sprekker, setninger, fuktskjolder, svertesopp, biologisk skadegjørelse og andre spesielle forhold som vil være en spesiell risiko for rom under terreng. For utdypende informasjon om fuktsikring av vegger mot terreng, anbefaler vi vår fagartikkel om temaet: https://hakonhaakonsen.no/artikler/veggmotterreng

Overflater – vegger og himling

TG1 For saltutslag og skråriss vises det til grunnmur og drenering. Det er ellers ikke registrert avvik.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert oppsprekking. Det er registrert saltutslag på innvendig side av grunnmur. Forholdet er nærmere omtalt under drenering og fuktsikring. Tilstandsgrad 2 gis grunnet oppsprekking.



Radon 0. Etasje

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Baderom 6,4 m^2 1. Etasje



Helfliset baderom fra 2013 med malt himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt skap med speil og dusjsone med dusjvegger og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er registrert mangelfull tetting rundt avløpsrør i vegg. Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader.



Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på innebygget sisterne.



Drenering fra sisterne

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Plastsluk og synlig membran er registrert. Merk at sluk var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik. Det antas at tettesjikt ble fornyet i 2013 og derfor er 13 år gammelt. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer, noe som kan gi økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved å sikre tilstrekkelig høydeforskjell eller annen vannstoppende løsning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.



Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2013. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Det er registrert svertesopp. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende og grunnet svertesopp.



Svertesopp

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater - Vegger og himling

TG2

Fliser fra 2013 og malt himling. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert svertesopp i dusjsone. Det er registrert utette skruehull i vegg ved servant. Det er ikke kjent om disse har brutt våtrommets bakenforliggende tettesjikt. Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp.

Kjøkken | 1. Etasje

Kjøkken fra 2013 med profilerte hvite fronter og laminatbenkeplate. Vaskekummen er i rustfritt stål med sidefelt, og det er flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er et frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrørene er i plast og rustfritt stål, mens avløpsrørene er i plast. Gulvet i kjøkkensonen er flislagt.

Innredning

TG1

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – gulv

TG2

Flislagt gulv. Det er registrert bom i fliser i kombinasjon med riss/sprekker, som kan bety redusert vedheft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom og sprekker.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende lekkasjevarsling.



Gang | 17,3 m^2 | 1. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater av platekledning og trepanel.

Overflater – gulv

TG1

Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 14,3 m² | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 6,5 m² | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 3 8,0 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater av trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue og kjøkken 36,0 m^2 | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte overflater av platekledning og panel. Det er innfelte downlights på kjøkkendel. Ildsted er plassert i stue. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Overflater – gulv

TG1 Stort sett normal bruksslitasje for alderen, med noe økt slitasje rundt kjøkken. Gulv på kjøkken er vurdert under eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Ildsteder og skorsteiner inne

1. Etasje



Ildsted plassert i stue

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Krypkjeller



Åpning i grunnmur til krypkjeller. Krypkjeller benyttes ofte for inspeksjon og adkomst til konstruksjoner og tekniske installasjoner. Løsningen er fuktutsatt og avhengig av blant annet tilfredsstillende ventilasjon. Ved befaring kontrolleres forhold som tilgjengelige overflater og trekonstruksjoner for råte og fuktskader, betongkonstruksjoner for avskalling, ventilasjon og fuktforhold, samt eventuelle provisoriske tiltak eller lagring av organiske materialer.

Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

TG2

Det er begrenset lufting og det er ikke plastduk eller fuktsperre på bakken. Det er ingen symptomer på råte eller fukt ved synlig observasjon på befaringstidspunktet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjon/understøttelse av etasjeskiller. Relativ luftfuktighet er målt til å være over 70 prosent. Verdier over 70 prosent kan medføre muggvekst i organisk materiale. Tilstandsgrad 2 gis grunnet høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset lufting og manglende fuktsperre mot grunn.



Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre til råkjeller og tv-stue.

Innvendige trapper

TG1

Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år. Det er ikke registrert avvik.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på baderom og kjøkken og tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG2

Toshiba varmepumpe plassert i stue. Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget fra de siste 5 årene. Varmepumpe er trolig over 15 år gammel og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for redusert effekt eller funksjonssvikt. Forholdet bør følges opp med planlegging av service eller utskiftning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet varmepumpe har usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

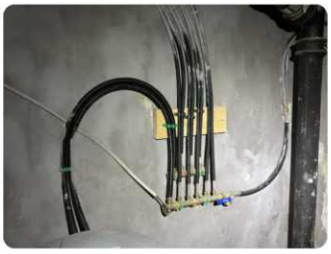
Soilrør i støpejern trolig fra byggeår og avløpsrør i plast av nyere ukjent alder. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Soilrør er over 35 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert funksjon eller svikt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak basert på tilgjengelig informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør med ukjent alder med samlestokker i råbod plan 0. Inntaksrør (stikkledninger) er av kobber. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Lekkasjevann ledes til støpt gulv og videre til sluk. Det mangler merking på rør.



Varmtvannsbereder

TG1

Bereder med ukjent alder på 200 L plassert i råkjeller. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk via støpt gulv på grunn.



Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, med unntak av insekter i råkjeller. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper
HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Begge trapper er bratte.

Radon
HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Terrasse
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,98 m, under kravet på 1,0 m.Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk. Åpninger i trappeløp er større enn 10 cm.

Ildsteder og skorsteiner inne
HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i felles gang. Skapet inneholder automatsikringer, med 40 A overspenningsvern, 20 A til platetopp/komfyr , oppvaskmaskin, vvb og ellers 16 og 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Ja**

Konklusjon: Det er ikke merking på sikring 6, samt øvrige sikringer etter merking 8. Merk at lys i trapp til kjelleretasje ikke fungerte på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Det anbefales å enten innhente dette dersom dette foreligger eller å gjennomføre en utvidet el-kontroll, samt oppdatere kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Røykvarslere montert i himling. Pulverapparat tilgjengelig i felles trappegang.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Julyet Memisogullarindan (eier)

Befaringsdato: 10.06.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260152
Addresse	Bøneslien 10		
Postnr.	5155	Sted	BØNES
Selgers navn	Julyet Memisogullarindan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktighet

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

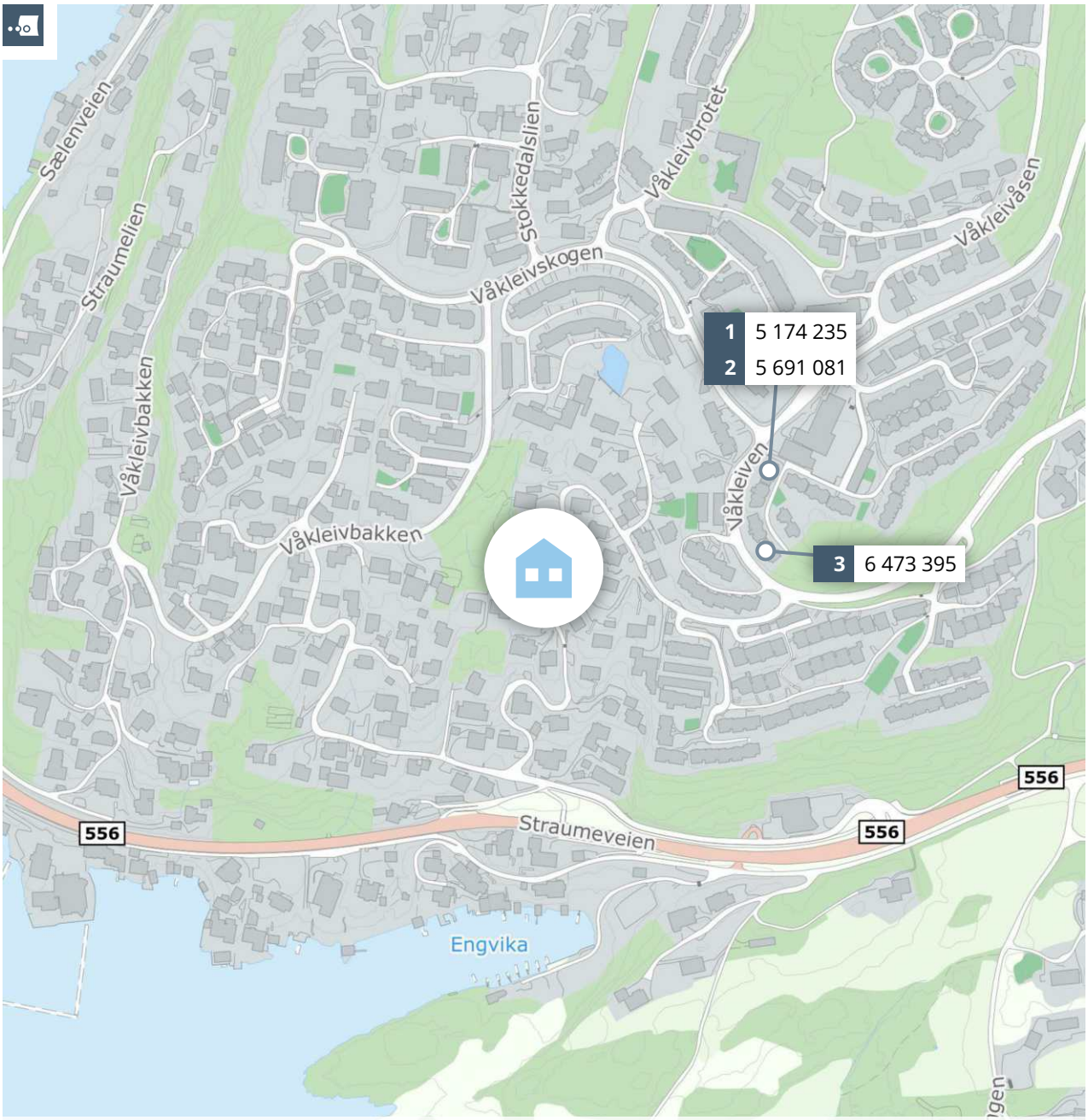
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Julyet Memisogullarindan*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BØNESLIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 19.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bøneslien 10, 5155 BØNES

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 20 BNR 744 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS STRAUME

Verdivurdert til

5 200 000

0	5 200 000	35 616
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	333
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Våkleiven 19				08.12.2022	4 990 000	**4 850 000**	324 235	5 174 235	**47 910**
	108 m²	1984	25,7 daa	3 sov						
2	Våkleiven 19				23.05.2024	5 150 000	**5 280 005**	411 076	5 691 081	**51 271**
	111 m²	1984	25,7 daa	3 sov						
3	Våkleiven 3				16.03.2026	5 450 000	**6 050 000**	423 395	6 473 395	**50 573**
	128 m²	1982	25,7 daa	3 sov						

Tomannsboligen har sol fra ca 13-22 midtsommers, og en beliggenhet i et barnevennlig område

Høydepunkter:
- Stor terrasse på 38 kvm
- Kjøkken oppgradert i 2022
- To parkeringer på eiendommen
- Rehabilitert terrasse i 2026
- Stort potensiale i uinnredet kjeller

Normalverdi: 5.000.000 til 5.600.000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.10.2020	11.12.2020	12.01.2021	3 270 000	3 200 000	0	3 200 000	2
15.03.2018	22.03.2018	09.05.2018	3 280 000	3 280 000	0	3 280 000	
01.10.2013	04.10.2013	08.11.2013	2 650 000	2 800 000	0	2 800 000	
22.11.2012	18.01.2013	12.03.2013	2 390 000	2 350 000	0	2 350 000	
03.08.2011	18.08.2011	07.10.2011	2 290 000	2 100 000	0	2 100 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. 5,2

Tomannsboliger til salgs i Fyllingsdalen bydel nå

4
tomannsboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 480 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Tomannsboliger solgt i Fyllingsdalen bydel siste 6 mnd

14
tomannsboliger solgt

7.3M
6.9M
6 804 000 Salgspris i snitt
6 280 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 9.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 391 BERGEN kommune i snitt siste 6 mnd
48 427 Fyllingsdalen bydel i snitt siste 6 mnd
35 616 Bøneslien 10 Totalpris 5 200 000

Løpe nr. 139/57. Anmeld. nr. .....

Gjenpart.

Ferdigattest

for eiendommen (hus nr. 6) g.nr. 20 bruksnr. H-20 tilhørende

Boligselskapet for finskehus i Fana

Da det på eiendommen oppførte byggverk (2 et. vån. hus av be)
nu er ferdig og besiktiget og i enhver henseende i overensstemmelse med „Bygningsvedtekter for Fana Bygningsdistrikt", kan bygningen tas i bruk. Eventuelle pålegg fra feiermester, helseråd eller Fana ingeniørvesen må etterkommes.

Nesttun, den 10/10 1951

Bygningssjefen i Fana

Gebyr til herredskassen kr. 60,00

Anmeldelsesgebyr ..... „ 1,00

Gebyr for inntegn. av bebyggelsen på målebrevet „ .....

tilsammen kr. .....

Betalt
FANA HERREDSKASSERERKONTOR, den

300. 467-51. F.B.

FINNHUS-TYPE 2.12

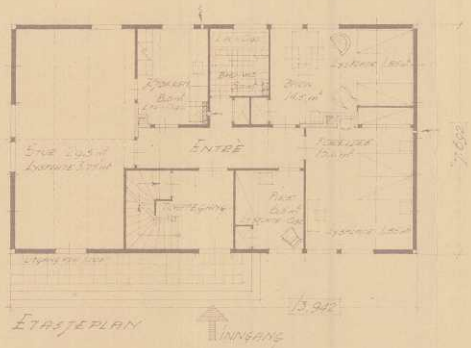
TOMANNSBOLIG – 108 m²

Ann. nr. 150 19 48

Byggingsrådets i Fana

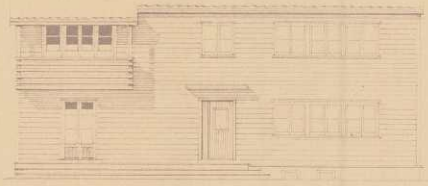
18 B DEC. 1948

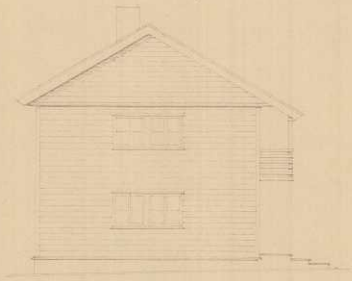
968/2a

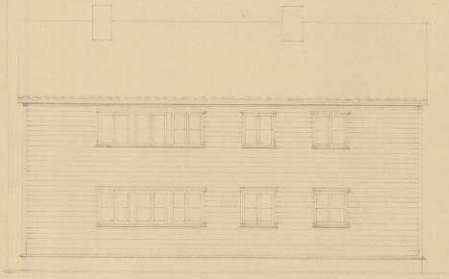


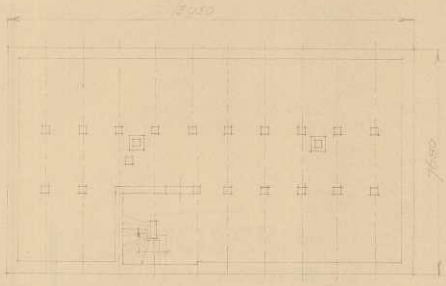
ETASJEPLAN

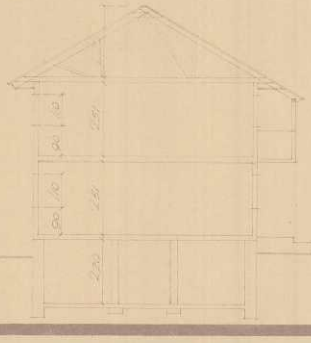
INNGANG











SNITT

FJELLSKRÅNING M. FUNDAMENTER

MÅLESTOKK 1:100

BERGEN I MARS 1948

FR. THEODOR OLSEN

SIVILINGENIØR M.N.I.F.

968/6a

FINN-HUSTYPE 2·12

TOMANNSBOLIG – 108 m²

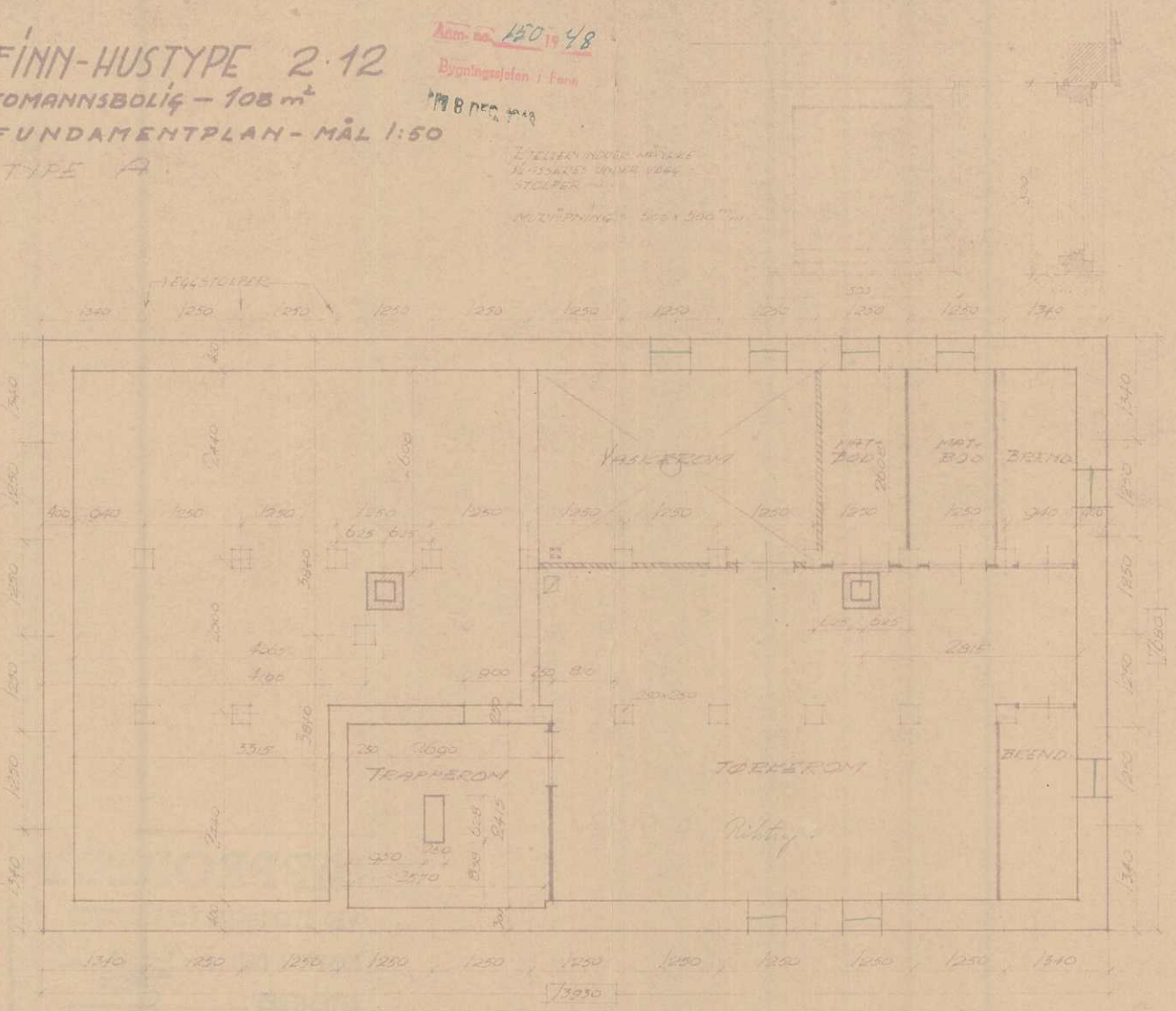
FUNDAMENTPLAN – MÅL 1:50

TYPE A

Anm. nr. 1250 19 48

Byggingssjefen i Fana

18 DES. 1948



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/744/0/0
Utlistet 04. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258807525	Grunneiendom	0	Ja	848,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4230007	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 828 OG 1098, BØNES VEST, BØJARNESVEIEN, NY ADKOMSTVEI	190410030	06.03.1984

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4230000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES VEST PLANOMRÅDE 4	3	-
4220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDE FELT 3	3	190710156

Skrevet ut 04. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

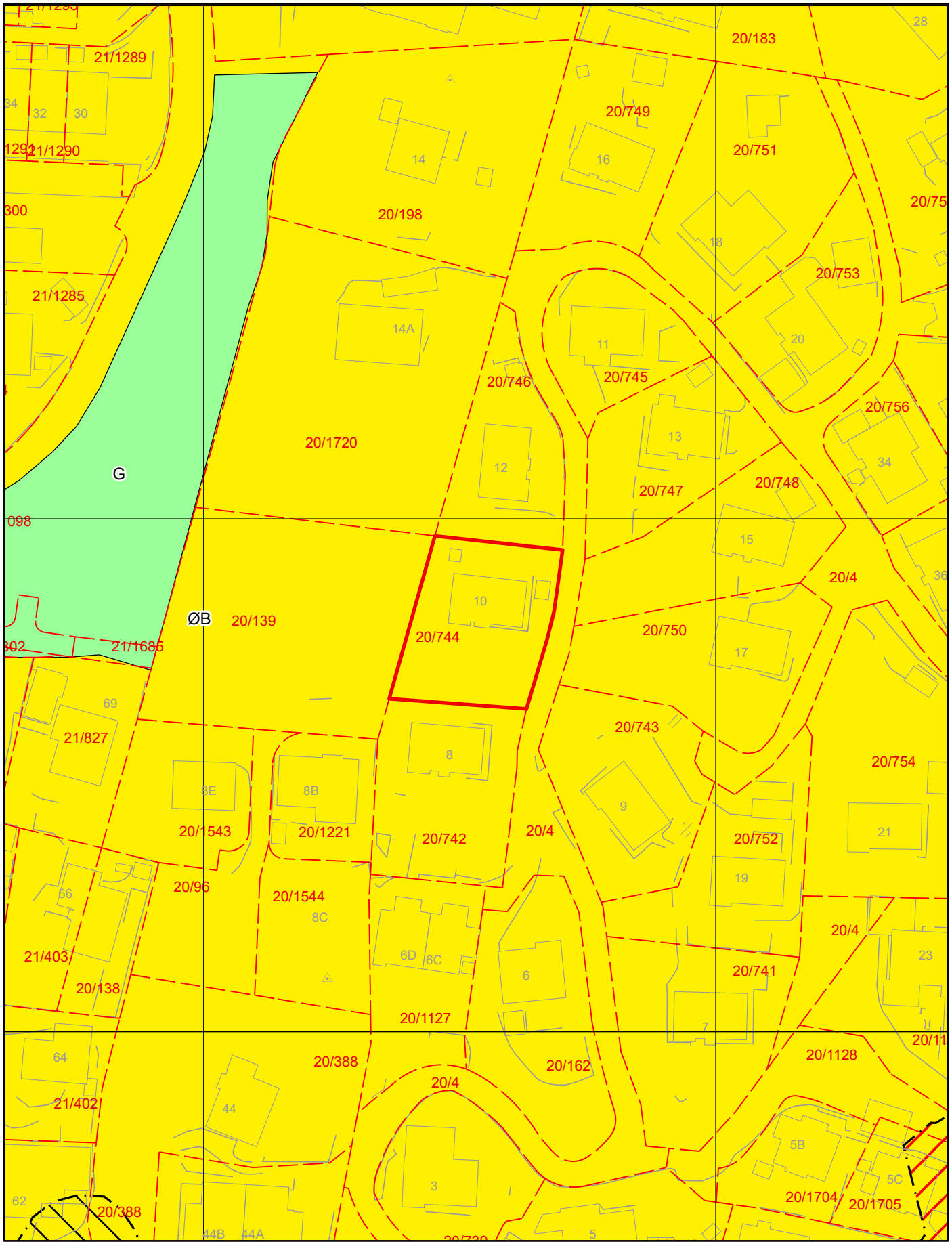
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/744
Adresse: Bøneslien 10

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

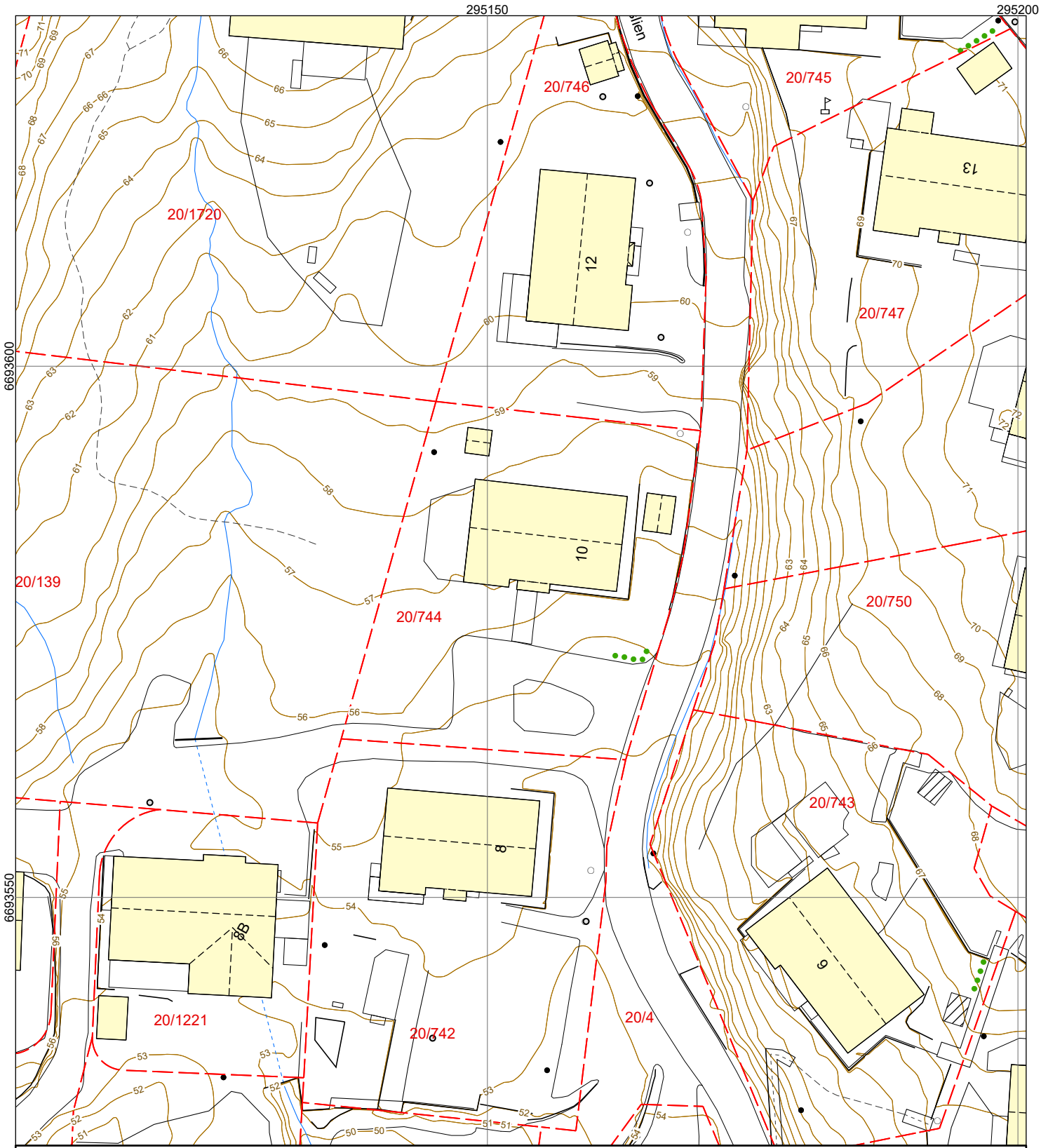
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/744/0/0
Adresse: Bøneslien 10

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

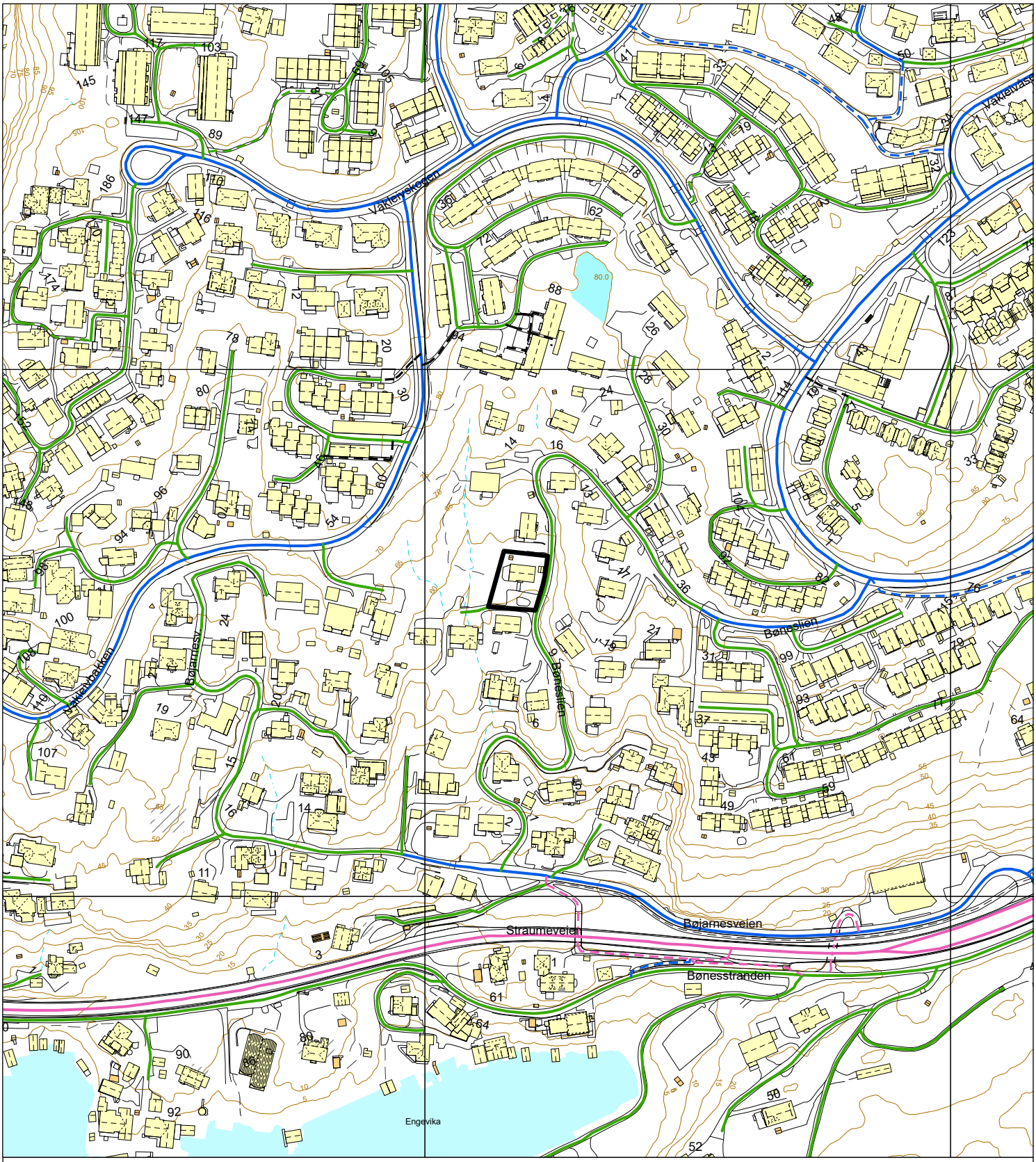
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/744/0/0
Adresse: Bøneslien 10

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Bøneslien 10

Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	7 min 3.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	11 min 6.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøjarnesveien Linje 51	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10 km
Bergen Flesland	15 min

BARNEHAGER

Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-... 68 barn	9 min 0.6 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Bønes barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bønes	6 min
Rema 1000 Bønes	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen	7 min
Boots apotek Oasen	7 min
Oasen Vinmonopol	7 min

SPORT

Våkleivbrått	10 min
Bønes Idrettshall	15 min
Bergen Racketsenter	14 min
Aktiv365 Bønes	15 min

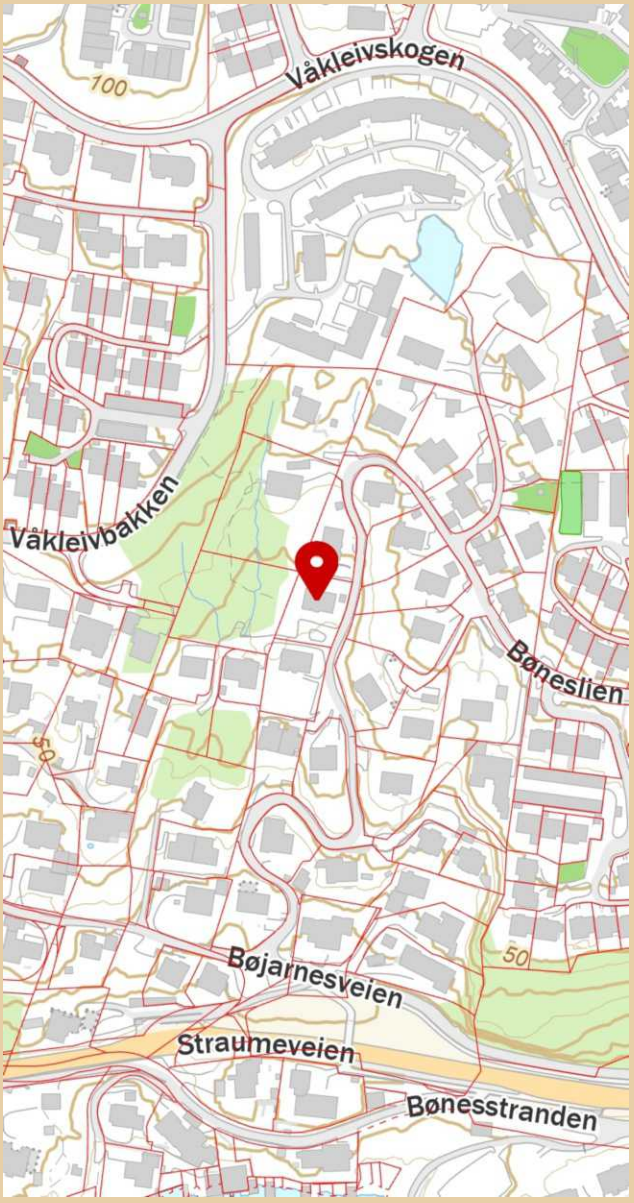
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bøneslien 10

Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	7 min 3.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	11 min 6.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøjarnesveien Linje 51	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10 km
Bergen Flesland	15 min

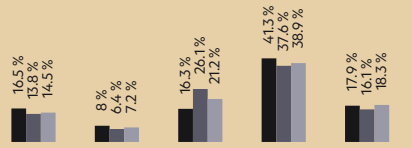
BARNEHAGER

Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5... 68 barn	9 min 0.6 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Bønes barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bønes	6 min
Rema 1000 Bønes	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Stokkedalen	2 834	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Våkleivbråtet	10 min
Bønes Idrettshall	15 min
Bergen Racketsenter	14 min
Aktiv365 Bønes	15 min

«Et sentralt, men likevel rolig og tildels avsidesliggende område, hvor det kan være lett å komme i snakk med naboer om det ønskes. Gode solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

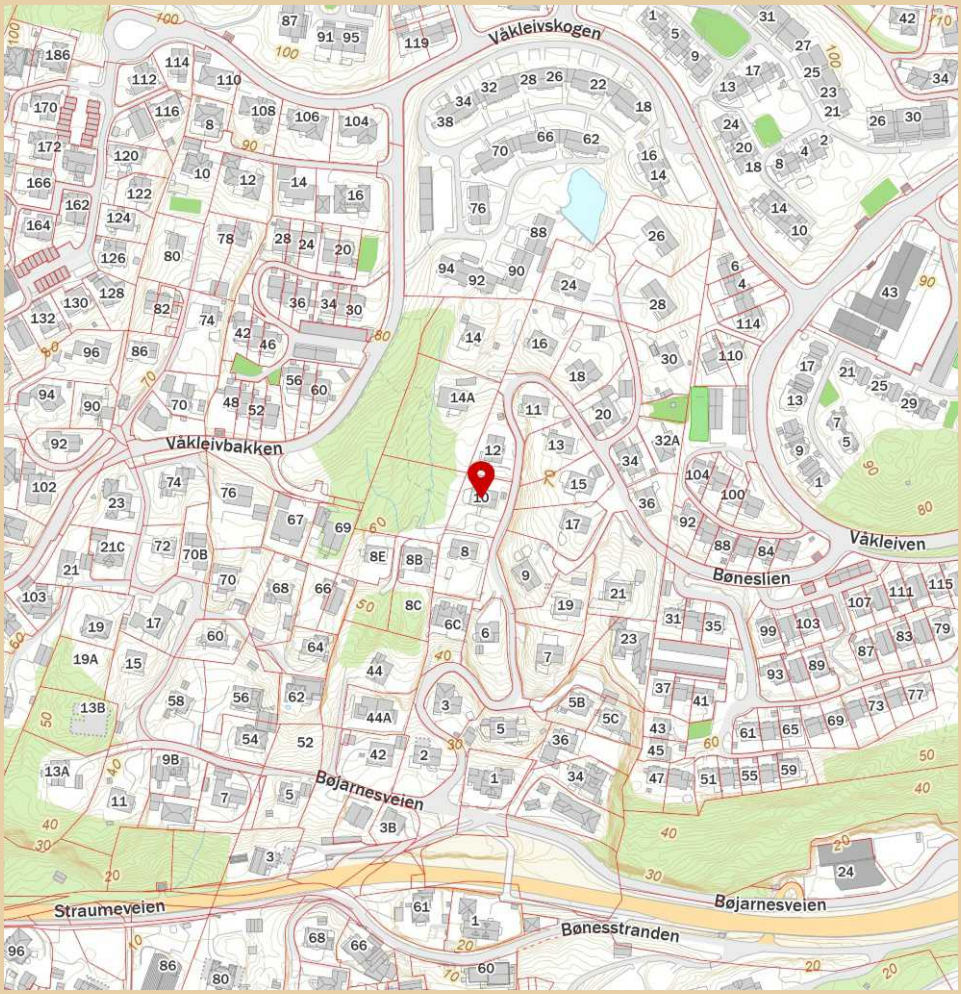
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bøneslien 10

Nabolaget Straume/Stokkedalen - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	7 min 3.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	11 min 6.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøjarnesveien Linje 51	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10 km
Bergen Flesland	15 min

BARNEHAGER

Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-... 68 barn	9 min 0.6 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Bønes barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bønes	6 min
Rema 1000 Bønes	17 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Oasen	7 min
Boots apotek Oasen	7 min
Oasen Vinmonopol	7 min

SPORT

Våkleivbråtet	10 min
Bønes Idrettshall	15 min
Bergen Racketsenter	14 min
Aktiv365 Bønes	15 min

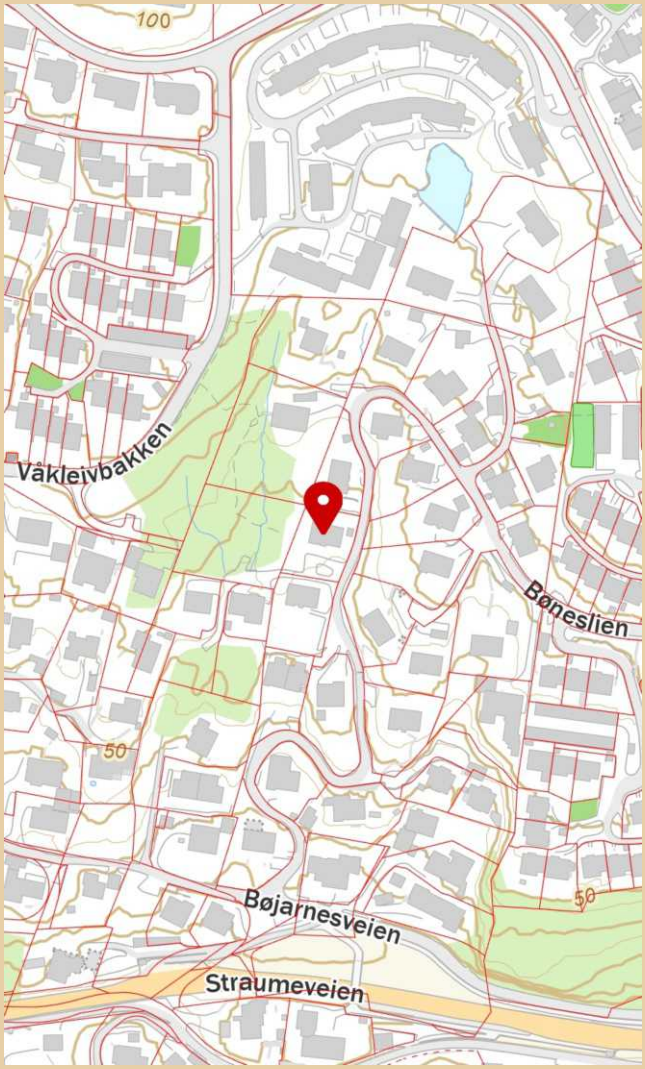
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bøneslien 10, 5155 Bønes
Gnr. 20, Bnr. 744, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
