



PRIVATMEGLEREN
SYD

LANGEREKKJA 69

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

📍 Langerekkja 69 , 5262 ARNATVEIT

📖 BERGEN kommune

gnr. 287, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 12299-3136

Referansenummer: GI9474

Foretak: Henne Takst AS



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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1958.

Referansenivå

Boligen er oppført etter de krav til bygningslov, byggeforskrifter, byggeskikk og faglig utførelse som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til tetthet, varmeisolasjon, ventilasjon, brannsikkerhet og energiytelse. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og utskifting av bygningsdeler hvor forventet levetid er delvis eller helt oppbrukt, herunder tak, drenering, grunnmur mot terreng, vinduer, dører, våtrom og tekniske anlegg. Alder vurderes som et symptom på mulig svikt og inngår som en del av grunnlaget for tilstandsvurderingen.

Egenskaper

En rekke av boligens egenskaper ligger under dagens forskriftsnivå, særlig når det gjelder:

- tetthet og varmeisolasjon i ytterkonstruksjoner
- ventilasjon og luftskifte
- fuktsikring mot terreng og i våtrom
- oppbygging og levetid for vann- og avløpsinstallasjoner

Det er registrert eldre taktekking med påvist fukt i sutak, drenering og grunnmur vurderes å være fra byggeår, det er betydelig usikkerhet knyttet til konstruksjoner mot terreng, og våtrom har løsninger som samlet er vurdert til TG 3. Vinduer og dører har høy alder og varierende slitasje, og det er registrert skjevheter i gulv, særlig i underetasjen.

Konklusjon / vurdering

Boligen fremstår som del av en tomannsbolig med funksjonell og praktisk planløsning. Standard og utførelse varierer mellom de ulike delene av bygget, og det er registrert behov for vedlikehold på flere bygningsdeler både utvendig og innvendig.

Innredning og overflater har samlet sett normal til noe tydelig bruksslitasje sett i lys av boligtype, alder og bruk. Flere konstruktive forhold – som tak, drenering, grunnmur mot terreng, våtrom, eldre røranlegg og vinduer/dører – har en alder og tilstand som innebærer at det må påregnes både løpende vedlikehold og gradvis oppgraderinger over tid. Rapporten bør leses i sin helhet, og de enkelte tilstandspunktene med TG 2 og TG 3 gir nærmere beskrivelse av registrerte forhold, vurdert risiko og anbefalte tiltak.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Boligen har en saltak konstruksjon av sperrer og sutaksbord. Taket er tekkt med eldre betongstein med ukjent alder. Renner og nedløp i plast
Alder på renner og nedløp er ukjent.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende og stående trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, flis og spiler.
Himlinger består av malte overflater og tak ess.

Innvendige dører:

Hvite massiv og formpresset dører innvendig i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis og malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Badekar m/dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører

-Termostattyrtte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 3,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt overflate i himling.
Utstyr: Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant

-Termostattyrtte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

Beskrivelse av eiendommen

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,7 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Luft til luft varmepumpe i stuen i U.etasjen
- Luft til luft varmepumpe i stuen i 1.etasje
- Peisovn i stuen
- Øvrig elektrisk oppvarming i boligen

VVS:

- Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad i U.etasjen
- Stoppekran i fordelerskap og i luke på badet
- Vannrør i kobber
- Synlig avløp i plast og soil.
- Avløp i gulv i stuen
- Stake muligheter via sluker
- Lufting over tak

Ventilasjon:

- U.etasje:
- Avtrekk fra baderomsvifte
- Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

- Avtrekk fra kjøkkenventilator
- Øvrig naturlig ventilasjon

VVS:

- Oso varmtvannsbereder på 281L fra 2019 er montert på badet

EL:

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikringer
- Overspenningsvern

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-

2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

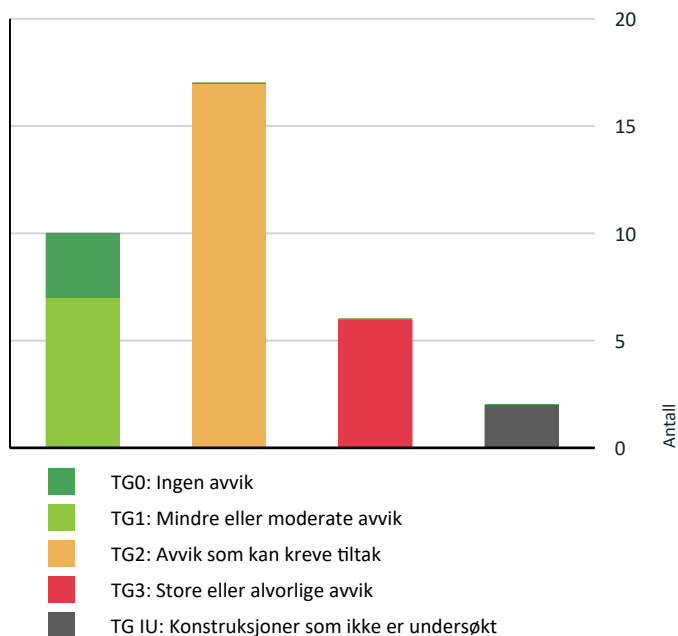
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

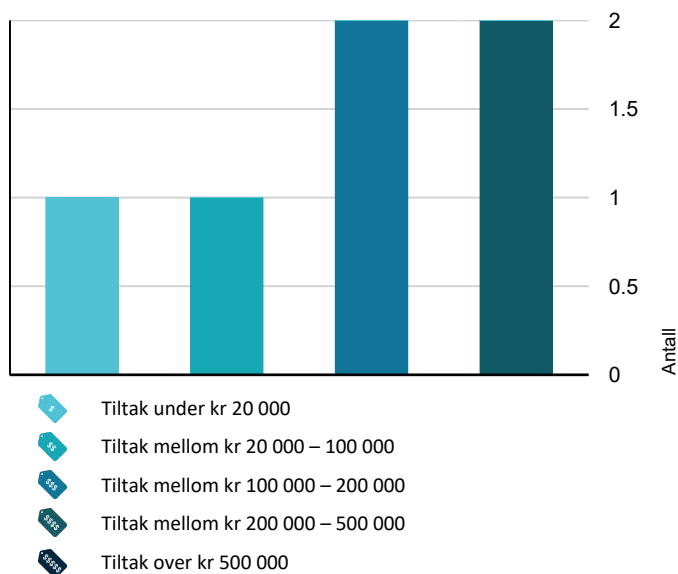
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein. Nøyaktig alder på taksteinen er ikke opplyst, men tekking fremstår som eldre og med preg av slitasje.

Tilgang til loft er via loftsluke. Ved kontroll fra loftsluke er det registrert fuktmerker og fuktpåvirkning i sutak på flere steder. Fuktmerkene ligger i soner som indikerer vanninntrenging fra yttertaket og ikke kun kondens. Kontroll med protimeter bekrefter høy fuktighet i sutak. Det er ikke gjennomført demontering av takstein, undertak eller andre konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

Etter taksmannens befaring har eier kontaktet Arna Tak, som skal ha utført kontroll av yttertekkning samt skiftet 4 takstein. Dette er opplysninger gitt av ansvarlig megler, og det er ikke fremlagt eller tilsendt dokumentasjon fra Arna Tak AS.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkningens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fukt i sutak flere steder tyder på lekkasje fra yttertaket, enten via takstein, undertak, gjennomføringer, beslag eller andre detaljer i tekningen. Eldre betongtakstein vil normalt ha redusert tetthet og mekanisk styrke sammenlignet med nyere tekking, og kombinasjonen av alder, slitasje og fuktmerker i sutak gir klar risiko for følgeskader på underliggende konstruksjoner (sutak, lekter, sperrer, isolasjon og eventuelt innvendige overflater). Omfanget av eventuelle skader i konstruksjonen er ikke kartlagt innenfor rammen av denne visuelle, ikke-destruktive befaringen.

Etter taksmannens befaring har eier kontaktet Arna Tak, som skal ha utført kontroll av yttertekkning samt skiftet 4 takstein. Dette er opplysninger gitt av ansvarlig megler, og det er ikke fremlagt eller tilsendt dokumentasjon fra Arna Tak AS.

Det foreligger på denne bakgrunn en betydelig usikkerhet knyttet til både dagens og fremtidig tilstand, og det må påregnes behov for utbedring som kan innebære større arbeider på yttertaket.

TG 3 er satt på bakgrunn av:

- Registrert fukt i sutak på flere steder, forenlig med lekkasje fra yttertaket.
- Eldre taktekkning med økt risiko for videre nedbrytning og lekkasjer.
- Usikkerhet om omfang av skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snarlig fagkyndig gjennomgang av yttertaket, inkludert kontroll av takstein, undertak, gjennomføringer, beslag og detaljer ved takfot/nok.

Nærmere kartlegging av omfanget av fuktskader i sutak

Utbedring av lekkasjepunkter. Det må påregnes at omtekkning av hele eller større deler av takflaten kan være nødvendig dersom skader og alder tilsier dette.

Skadde og fuktpåvirkede deler av sutak, lekter og eventuelle bjelker/sperrer må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast

Alder på renner og nedløp er ukjent.

Lokalt er nedløp ført ned i grunnen. Utførelsen av bortledning under terreng er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller tilkobling til drens-/overvannssystem.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Inspeksjonen er gjennomført fra bakkenivå. Det er ikke foretatt kontroll fra stige/lift eller gjennom spyling/åpning av rør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Plastrenner og -nedløp med ukjent alder og ukjent løsning under terreng innebærer usikkerhet knyttet til bortledning av takvann. Dersom rør under terreng.

Fravær av snøfangere gir økt risiko for snø- og isras fra taket ved vinterforhold, spesielt dersom det er gangarealer, inngangspartier eller oppholdssoner under takfoten.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Ukjent utførelse og tilstand på takvannsavledning under terreng.
- Manglende snøfanger på taket gir økt risiko for snø-/isras ved vinterforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere nærmere kontroll av takvannsavledning under terreng

Vurdere montering av snøfangere på aktuelle takflater, særlig over inngangsparti, gangarealer og øvrige steder hvor personer normalt ferdes eller hvor det er risiko for skade på biler/utstyr.

Etablere rutiner for jevnlig kontroll og rens av renner og nedløp for å sikre god funksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende og stående trekledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstrekkelig lufting og klaring til terreng for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Lokalt lite lufting og liten avstand til terreng gir økt risiko for fuktopptak, oppfukning av nedre bord og forkortet levetid for kledningen. Over tid kan dette medføre råteskader og behov for utskifting i utsatte soner.

Lokal slitasje på kledningen er forenlig med bygningens alder og generelle vedlikeholds nivå, men understøtter behovet for overflatebehandling. Det er ikke åpnet i veggkonstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader på kledning, lekter, vindtetting eller bærende stendere, særlig i områder med liten avstand til terreng og begrenset lufting.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Lokalt lite lufting og liten avstand mellom kledning og terreng.
- Lokal slitasje og værpåvirkning på kledning.
- Usikkerhet knyttet til skjult tilstand i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere lokale terrengtilpasninger og tiltak for å øke avstanden mellom kledning og terreng der denne er for liten.

Forbedre lufting der dette lar seg gjøre, spesielt i nedre deler av fasadene.

Vedlikehold av kledning med rengjøring, nødvendig skraping, reparasjon og ny overflatebehandling for å bedre værbeskyttelsen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har en saltak konstruksjon av sperrer og sutaksbord.

Tilgang til kaldloftet er via loftsluke. Det er ikke etablert gangbart gulv på loftet eller loftstige, og det er derfor kun gjennomført visuell kontroll fra lukeåpningen. Hoveddelen av konstruksjonen lar seg ikke inspisere på nært hold.

Ved kontroll fra loftsluken er det registrert fuktmerker og fuktpåvirkning i sutak på flere steder. Funnene samsvarer med registrert lekkasjeprosedyre fra yttertekking som omtalt under eget punkt for taktekingen.

Det er ikke foretatt destruktive åpninger i takkonstruksjonen.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da deler av denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist fukt i sutak flere steder indikerer at deler av takkonstruksjonen har vært eller er utsatt for vanninntrengning fra yttertaket. Over tid kan slik fuktbelastning medføre nedbrytning av sutaksbord, lekter. Omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke kartlagt innenfor denne undersøkelsen.

Eldre takkonstruksjoner vil også kunne ha svakere løsninger for lufttetthet og dampspærre sammenlignet med dagens krav. Dette kan gi damplekkasje fra inneluft opp i konstruksjonen, med risiko for kondens og fuktpåvirkning på kald side, særlig der ventilasjon og lufting er utilstrekkelig.

Begrenset tilgang til loftet gjør at vurderingen baserer seg på et begrenset utsnitt av konstruksjonen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger mer omfattende skader enn det som er synlig fra loftsluken.

TG 3 er satt på bakgrunn av:

- Registrert fuktpåvirkning i sutaksbord som indikerer lekkasje fra yttertak.
- Risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner og isolasjon som følge av fuktinntrengning og mulig damplekkasje i eldre konstruksjon.
- Begrenset inspeksjon av hoveddelen av takkonstruksjonen gir usikkerhet om fullt skadeomfang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fagkyndig gjennomgang av takkonstruksjonen, inkludert nærmere inspeksjon av sutaksbord, lekter og eventuelt ved etablering av gangbro og/eller lokale åpninger der dette er nødvendig.

Kartlegging av omfanget av fuktskader og eventuelle råteskader, med utskifting av skadde materialer.

Koordinering av tiltak på takkonstruksjon med nødvendige utbedringer av ytterteking, slik at lekkasjepunkter stanses og videre fuktbelastning hindres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer - 2

U.etasje:

Badet har vindu med 2-lags isolerglass i malt trekarm.

Vinduet lar seg ikke åpne ved befarings. Det er forsøkt enkel åpne-/lukketest uten at vinduet lot seg bringe i funksjon.

1. etasje:

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduenes alder er varierende, hovedsakelig fra 1980-tallet.

Det er registrert utvendig og innvendig slitasje på karmen og rammer, med stedvis slitt overflatebehandling og merker etter bruk.

2. etasje:

Det er vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer også i 2. etasje, med tilsvarende alder og utførelse som i 1. etasje.

Det er registrert slitasje på overflater, særlig på værutsatte sider.

Det er utført enkel funksjonstest ved åpning og lukking av et utvalg vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dette vurderes som et avvik, særlig i et rom med høy fuktbelastning, men vinduet kan fortsatt ha funksjon som lysåpning og klimaskjerm dersom det ellers er tett og uten synlige skader på glass eller karm.

Årsaken til manglende åpningsmulighet er ikke avklart innenfor denne undersøkelsen, men kan være knyttet til beslag, skjevheter, fastmalte rammer eller lignende.

Vinduer fra 1980-tallet har nådd en alder hvor både vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvekkelse øker. Slitasje på maling og overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fukt og vær, og øker risiko for fuktoptak, sprekkdannelser og på sikt råteskader i treverket dersom vedlikehold ikke blir utført. Eldre 2-lags glass har normalt svakere energiegenskaper enn dagens løsninger, og kan gi noe trekk- og kondensproblematikk ved lav utetemperatur, selv om vinduene fortsatt er funksjonelle.

Det er ikke registrert omfattende skader som knuste glass eller åpenbare råteskader på befaringstidspunktet, men samlet slitasje og alder tilsier at deler av vinduene er i siste del av forventet brukstid.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Vindu på bad lar seg ikke åpne og har tapt sin funksjon som åpningsvindu.
- Utvendig og innvendig slitasje på trekarmen og rammer.
- Eldre vinduer med økt vedlikeholdsbehov og redusert isolasjonsegenskaper sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll av vinduet, inkludert beslag og tetningssoner, med sikte på å gjenopprette åpningsfunksjon dersom dette er praktisk og økonomisk forsvarlig. Dersom vinduet ikke lar seg sette i tilfredsstillende stand, anbefales utskifting til nytt vindu med funksjon og utførelse tilpasset våtrom.

Vedlikehold av vinduer med rengjøring, skraping der nødvendig, reparasjon av skadet treverk, grunning og ny maling for å sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.

Jevnlig kontroll av tetningslister og beslag, med justering og utskifting ved tegn til slitasje eller redusert tetthet.

TG 1 Vinduer

U.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen fra 2021

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Underetasje:

Enkel hvit boddør i underetasjen.

Det er registrert fukt i dørblad og terskel.

1. etasje:

Glatt ytterdør. Døren tar i karm ved åpning/lukking, og det er registrert utvendig slitasje på dørblad og karm.

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm. Det er registrert punktert glass, sprekk i glasset samt utvendig slitasje på karm/ramme.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Fukt i boddør og terskel i underetasjen tyder på at døren har vært utsatt for fuktbelastning over tid, enten fra innvendig kondens, vanninntrenging fra terreng eller tilfeldige vannpåvirkninger. Dette gir økt risiko for videre nedbrytning, deformasjoner og nedsatt levetid for dørblad og terskel.

Den glatte ytterdøren i 1. etasje har slitasje og tar i karm. Dette gir redusert brukskomfort og indikerer noe bevegelser eller justeringsbehov, men døren kan likevel fungere som klimaskjerm dersom tetthet og låsfunksjon for øvrig er tilfredsstillende.

Balkongdøren har både punktert isolerglass og sprekk i glasset. Punktert glass gir redusert isolasjon og dugg/tilsmussing mellom glasslagene, mens sprekk i glasset vurderes som et sikkerhetsmessig avvik, med risiko for at glasset kan svekkes ytterligere og i verste fall knuse. Samlet vurderes dette som et avvik ved døren, selv om karm og ramme fortsatt kan være brukbare.

Tilstandsgrad

Boddør underetasje:

TG 2 – Fukt i dørblad og terskel, med økt risiko for videre nedbrytning.

Glatt ytterdør 1. etasje:

TG 2 – Døren tar i karm og har utvendig slitasje på overflater.

Balkongdør 1. etasje:

TG 2 – Punktert isolerglass kombinert med sprekk i glasset og utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boddør underetasje:

Undersøke årsak til fuktpåvirkning (terreng, vanninntrenging, kondens mv.) og utbedre årsaksforhold.

Vurdere utskifting av dørblad/terskel

Glatt ytterdør 1. etasje:

Justering av dør og beslag slik at den går fritt i karm.

Vedlikehold av overflatebehandling (skraping, reparasjon av skadet treverk, grunning og maling) for å bedre værbeskyttelsen.

Balkongdør 1. etasje:

Utskifting av glassfelt med punktering og sprekk, eller vurdering av utskifting av hele balkongdøren

Samtidig vedlikehold/oppgradering av karm og ramme ved utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 33 m²

Rekkverkshøyde 0,90m

Det er registrert slitasje på rekkverk og skillevegg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har normal alders- og bruksslitasje. Slitt overflate på rekkverk og skillevegg gir redusert værbeskyttelse og økt behov for vedlikehold, men konstruksjonen fremstår som brukbar på befaringstidspunktet.

TG 2 – Avvik som kan føre til økt slitasje / vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av rekkverk og skillevegg med nødvendig reparasjon og ny overflatebehandling.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett

Innvendige vegger er bekledt med malte overflater, flis og spiler.

Himlinger består av malte overflater og tak ess.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn. Oppbygging og eventuelle isolasjons- og fuktsperrelag er ukjent.
Det er registrert skjevheter i gulvet på over 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har betydelige skjevheter som klart avviker fra normal planhet og dagens krav. Dette gir redusert brukskomfort og kan skape utfordringer ved møblering og innredning.

Når oppbyggingen mot grunn samtidig er ukjent, er det knyttet usikkerhet.

TG 3 er satt på bakgrunn av:

- Skjevheter i gulv på over 30 mm. TG satt iht NS3600
- Ukjent oppbygging mot grunn gir økt usikkerhet om fukt- og isolasjonsforhold og eventuelle konstruktive svakheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere avretting av gulvet dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller gir praktiske problemer.

Innhent dokumentasjon på oppbygging av gulv mot grunn om mulig

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe over tak er pusset

Jøtul peisovn i stuen i U.etasjen

Pipe kledd med flis i 1.etasje.

Pipe kledd med flis i 1.etasje.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har synlige betongvegger med malt overflate.

Det ble ved befaring ikke registrert tydelige tegn til saltutslag, løs puss eller misfarging på de synlige flatene.

Veggene er overflatebehandlet med maling, og det kan ikke utelukkes at eventuelle tidligere merker eller skader kan være dekket av sparkel og maling.

Kontroll med protimeter på en påført vegg er utført, uten funn av unormale verdier

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utbedring av drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongvegger mot terreng er normalt utsatt for fuktbelastning over tid. Manglende synlige tegn til fuktrelaterte skader på befaringstidspunktet er positivt, men overflatebehandling gjør at eventuelle mindre skader, saltutslag eller misfarging kan være skjult.

Fravær av dokumentasjon på dreneringsarbeider innebærer at dreneringens alder og tilstand er ukjent. Med bygningens alder som bakgrunn må det påregnes at dreneringsløsningen kan være nær eller forbi forventet levetid, og at risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng øker over tid. Det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser eller målinger inne i konstruksjonen, og skjulte skader kan derfor ikke avkreftes.

Tilstandsgrad

TG 2 er satt på bakgrunn av:

– Vegger mot terreng er overflatebehandlet, og eventuelle merker kan være skjult.

– Ingen dokumentasjon på utbedring av drenering rundt bygget, med økt usikkerhet om framtidig fuktrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av vegger og gulv i rom under terreng, med oppfølging ved eventuell ny misfarging, avskalling eller saltutslag.

Ved fuktsymptomer eller planlagt oppgradering anbefales fagkyndig vurdering av drenering og fuktsikring mot terreng, med eventuell utskifting/forbedring av dreneringen.

TG 2 Innvendige trapper - 2

1.etasje:

Lukket heltrepp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Innvendige trapper

U.etasje:

Tilstandsrapport

Original lukket heltretrapp uten rekkverk og håndrekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Hvite massiv og formpresset dører innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadene vurderes i hovedsak som estetiske og forenlig med alder og bruksbelastning, men samlet slitasje gir et preg av redusert standard og manglende jevnlig vedlikehold. Dørene fremstår likevel som funksjonelle der de er testet.

Tilstandsgrad

TG 2 – Avvik som kan føre til økt slitasje / vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktvis utbedring av skader på dørblader og karmen, eventuelt sparkling og overflatebehandling.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis og malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Badekar m/dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon er ikke fremlagt

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt platekledning i himling

Tilstandsrapport

Flis og malt platekledning på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert gulvlister som er festet med spiker. Spikerfeste i nederste del av vegg innebærer at spikerne kan ha punktert membranens oppkant der denne skal føres opp på vegg i henhold til normal våtromsoppbygning.

Løsning med malt platekledning i kombinasjon med flis forutsetter korrekt utført membran/tettesjikt bak overflatene. Når gulvlister spikres i overgangen mellom gulv og vegg, er det risiko for at membranens oppkant er perforert. Dette er en konstruktiv svakhet som kan redusere tettheten i våtsonen og øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid, spesielt ved vannpåvirkning langs gulv/vegg-sone.

Det er innenfor denne undersøkelsen ikke påvist synlige fuktskader som direkte følge av dette, men utførelsen vurderes som et avvik fra anbefalt våtromsløsning.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Gulvlister festet med spiker i sone hvor membran normalt skal gå opp på vegg, med risiko for perforering av tettesjikt.
- Kombinasjon av malte plater og våtromsbelastning stiller ekstra krav til utførelse og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved videre bruk av rommet bør det vises forsiktighet med vannbelastning langs gulv/vegg-sone.

Ved framtidig oppgradering eller rehabilitering av bad/vaskerom bør gulvlister fjernes, membran/tettesjikt kontrolleres og eventuell ny løsning etableres i tråd med gjeldende våtromsnorm/leverandørbefalinger.

Løpende observasjon av overflater for å avdekke tidlige tegn til fukt- eller malingsskader langs gulv/vegg-overganger.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Gulvet har mindre fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift. Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning.

Begrenset tilgang til gulvet på grunn av innredning og badekar innebærer at hele gulvets utforming ikke er vurdert.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Avvik i fall mot sluk.
- Begrenset kontroll av gulv på grunn av fast innredning og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge med på om det oppstår vannansamling på gulv ved normal bruk, og tørke opp synlig vann etter bruk for å redusere belastningen. Ytterligere undersøkelse må vurderes

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk med vannlås og klemring på bad/vaskerom.

Sluk i vaskeromsnisje:

Under klemringen er det kun synlig flislim. Det er ikke synlig membran eller mansjett under klemringen.

Sluk under badekar:

Sluket er kun kontrollert via bilde. Her er det uklart om det er membran under klemringen.

Kontroll er begrenset på grunn av plassering og manglende fysisk tilgang.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av membran/tettesjikt rundt slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende synlig membran/mansjett under klemring i sluk er et alvorlig avvik fra anbefalt våtromsutførelse. Overgang mellom sluk og membran er en kritisk detalj for å sikre tetthet i et våtromsgulv. Når denne løsningen fremstår som mangelfull i både vaskeromsnisje og under badekar, vurderes risikoen for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner som høy.

Begrenset tilgang til sluket under badekar gir usikkerhet, men tilgjengelig bildeunderlag tyder på tilsvarende mangelfull løsning også her. Ved lekkasje eller vedvarende vannbelastning vil konstruksjoner under gulvet kunne få skader uten at dette nødvendigvis er synlig på overflaten før skaden er blitt omfattende.

TG 3 er satt på bakgrunn av:

- Manglende synlig membran/mansjett under klemring i sluk i vaskeromsnisje.
- Sluk under badekar fremstår tilsvarende mangelfullt, og kontrollen er begrenset.
- Høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering av våtromsgulvet, med sikte på utbedring eller ombygging av slukløsningene.

Ved rehabilitering må sluk og tilslutning til membran utføres i tråd med gjeldende våtromsnorm og leverandørenes anvisninger, med dokumentert løsning rundt begge sluk.

Det bør tas høyde for at det kan være behov for åpning av konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader i underliggende sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar m/dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kassen bak sisternen er ikke utført som tett konstruksjon.

Manglende tett og kontrollert løsning rundt innbygd sisterne vurderes som et avvik fra anbefalt våtromsutførelse. Ved lekkasje kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner uten å oppdages på et tidlig stadium, med risiko for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det er ikke registrert synlige lekkasjemerker på befaringstidspunktet, men konstruksjonen gir begrenset mulighet for tidlig varslings ved skade.

TG 2 – Avvik som kan føre til økt risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ved rehabilitering eller arbeid på sisternen bør det etableres en løsning som muliggjør visuell kontroll og/eller kontrollert vannavledning til sluk ved lekkasje.

Løpende observasjon av nærliggende overflater, og oppfølging ved tegn til misfarging, svelling eller lukt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

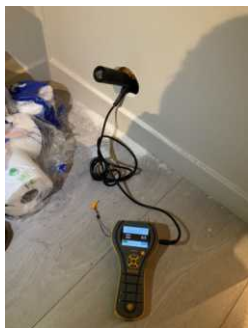
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i gang, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 3,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt overflate i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, veggtoilet og baderomsinnredning med heldekkende servant

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3. Dette begrunnes med rommets alder, manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse, fravær av sluk i gulv med egnet løsning for sikker vannavledning, samt at tettesjikt/membran ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep. Det er i tillegg ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

Kombinasjonen av usikker konstruksjonsoppbygning, begrensede muligheter for kontroll og mangelfulle løsninger for ventilasjon og vannavledning innebærer en forhøyet risiko for fukt- og følgeskader over tid, og danner grunnlaget for tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å planlegge full rehabilitering av badet innen rimelig tid, med etablering av dokumentert oppbygning av gulv, vegger, membran og slukløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm og leverandøranvisninger.

Ved rehabilitering bør det etableres sluk i gulv med korrekt fall og tett tilslutning mellom sluk og membran, samt løsning for sikker håndtering av eventuelt lekkasjevann fra innredning, vaskemaskin og innbygd sisterne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Veggene består av heltre-/plankekonstruksjon med ukjent oppbygning av våtrommet. Det er gjennomført fuktsøk i tilgjengelige områder uten registrering av unormale fuktverdier.

Vurdering:

På grunn av våtrommets alder og konstruksjon, samt at fliser og overflater kan være direkte montert på heltre-/plankekonstruksjon uten moderne tettesjikt, ble hulltaking ikke vurdert som forsvarlig. En hulltaking ville kunne skade et eventuelt eldre eller sårbart tettesjikt og dermed påføre unødvendig risiko for lekkasje.

Selv om fuktsøk ikke avdekket forhøyede verdier i tilgjengelige områder, kan skader i lukkede konstruksjoner og i eldre tettesjikt ikke utelukkes. Risikoen øker med våtrommets alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsgrad: TGIU (ikke undersøkt – ukjent oppbygning og risiko for skjulte skader i tettesjikt)

Anbefalte tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. I denne prosessen må også de lukkede konstruksjonene åpnes og kontrolleres, da eldre eller ukjent tettesjikt kan skjule fukt- eller råteskader som først kan avdekkes ved åpning.

Alle overflater og tettesjikt må etableres på nytt i henhold til dagens krav og fagmessig utførelse.

Frem til rehabilitering bør våtrommet overvåkes for endringer i fuger, overflater og sluk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,7 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn

Tilstandsrapport

-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - 2

Vannrør i kobber i 1 og 2 etasje

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad i U.etasjen
Stoppekran i fordelerskap og i luke på badet

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert kondens og irr på inntak/stoppekran tyder på fuktpåvirkning over tid i dette området. Irr kan være et resultat av naturlig oksidasjon, tidligere fukt, svette/kondens eller mindre lekkasjer.

På befaringstidspunktet er det ikke registrert fritt vann eller aktive lekkasjer, men funnene med kondens og irr innebærer usikkerhet knyttet til tetthet og tilstand over tid, særlig rundt skjøter og tilkoblingspunkter. Skjulte rørføringer i rør-i-rør-systemet er ikke kontrollert.

TG 2 er satt på grunn av:

- Kondens på vannrør.
- Irr på inntak/stoppekran i fordelersone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørke av områdene og følge opp med jevnlig kontroll for å se om kondens og irr utvikler seg eller kommer tilbake.

Vurdere kontroll av innvendig vanninstallasjon utført av autorisert rørlegger, med særlig fokus på tilkoblingspunkter i fordelerskap og ved inntak/stoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og soil.

Avløp i gulv i stuen

Stake muligheter via sluker

Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid.

Avløp i gulv i stue gir økt risiko for vannskade ved feil eller tilbakeslag.

TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.

Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

U.etasje:

Avtrekk fra baderomsvifte

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 281L fra 2019 er montert på badet

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikringer
- Overspenningsvern

Trafo ligger synlig i trapp

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Tilstandsrapport

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra byggeåret har høy alder og må anses å være i siste del av, eller forbi, normal forventet levetid. I henhold til veiledende intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler (NBI) oppgis drenering å ha en omtrentlig levetid i størrelsesorden 20–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og belastning.

Når dreneringen er fra 1958 og det ikke foreligger dokumentasjon på utskifting, er det betydelig usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Selv om det ikke på befaringstidspunktet er registrert klare innvendige symptomer på fuktproblematikk, innebærer alder i seg selv en forhøyet risiko for redusert funksjon. Alder vurderes som et symptom på mulig svikt, og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng må påregnes over tid.

Det er ikke gjennomført grøfteåpning, kameraundersøkelse eller andre undersøkelser av drencsystemet, og skjulte skader kan derfor ikke avkreftes.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Avvik som kan føre til økt slitasje / usikkerhet om tilstand
- Drenering vurderes å være fra byggeår og har høy alder i forhold til normal levetid.
- Drencsystemet er ikke kontrollert og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av rom mot terreng (vegger og gulv) med hensyn til fuktmerker, misfarging, lukt eller saltutslag.

Ved tegn til fuktproblematikk anbefales fagkyndig vurdering av drenering og fuksikring, inkludert eventuell grøfteåpning og oppgradering av drencsystemet.

Ved større rehabilitering av kjeller/underetasje bør det påregnes utskifting eller betydelig forbedring av dreneringen rundt bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og bærende konstruksjoner mot terreng er utført i betong/mur fra byggeår 1958.

Innvendige flater i rom under terreng er delvis overflatebehandlet sparkel og maling

Det ble ved befaring ikke registrert tydelige tegn til saltutslag, misfarging eller løs puss på de synlige flatene. Fundament og konstruksjoner under bakkenivå er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur fra byggeår har høy alder. Konstruksjoner mot terreng har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over terreng, blant annet som følge av fukt- og jordtrykkspåkjenninger.

Manglende synlige skader på de tilgjengelige overflatene er positivt, men overflatebehandling med maling/sparkel kan skjule mindre skader, riss eller tidlige tegn til fuktproblematikk. Når både drenering og grunnmur er fra byggeår og ikke dokumentert oppgradert, er det økt usikkerhet knyttet til fremtidig risiko for fuktinntrengning og slitasje i konstruksjoner mot terreng.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser, åpning av konstruksjoner eller målinger i veggtykkelse, og skjulte skader kan derfor ikke avkreftes.

TG 2 er satt på bakgrunn av:

- Avvik som kan føre til økt slitasje / usikkerhet om tilstand
- Grunnmur og konstruksjoner mot terreng er fra byggeår og har høy alder.
- Overflatebehandling og manglende innsyn til konstruksjoner under bakkenivå gir usikkerhet om skjult tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Løpende observasjon av vegger og gulv i rom mot terreng for å fange opp eventuelle nye tegn til fukt, misfarging, lukt eller saltutslag.
Ved planlagt oppgradering av underetasjen anbefales nærmere fagkyndig vurdering av grunnmur og drenering, inkludert eventuelle tiltak for forbedret fuktsikring.

Terrengforhold

Skrående tomt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

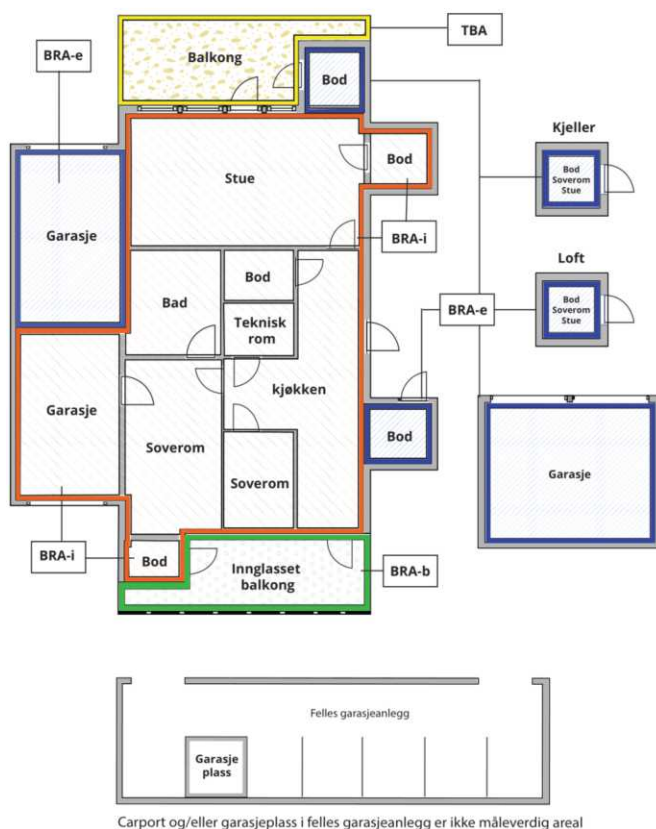
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	37			37	
1.etasje	39			39	
2.etasje	40			40	
Kaldt loft					
SUM	116				
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, gang m/trapp, stue		
1.etasje	Entré m/trapp, kjøkken, stue		
2.etasje	Soverom, hall m/trapp, soverom 2, soverom 3, bad		
Kaldt loft			

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stue er 1,97m (avvik iht krav)

Gang m/trapp 6 m²
Bad/vaskerom 7 m²
Stue 22,5 m² (avvik krav til lysinnslipp)

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,31m

Entre m/trapp 7,2 m²
Kjøkken 7,7 m²
Stue 23,7 m²

2.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp 2,42m

Hall m/trapp 4,7 m²
Soverom 15 m²
Soverom 6 m²
Bad 3,6 m²
Soverom 8,5 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregeler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråtak, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik lysinnslipp i u.etasjen

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	116	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Daniel Henne	Takstingenør
	Tesfalem Kahsu Solomon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	166		0	369 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Langerekkja 69, 5262 ARNATVEIT

Hjemmelshaver

Helen Habteab Ghebremariam / Tesfalem Kahsu Solomon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig

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

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

• Vurdering mot byggregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Ansvarsbegrensning og mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til avhendingsloven, og omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Befaringen er basert på visuelle, ikke-destruktive undersøkelser av tilgjengelige bygningsdeler, og tilleggsbygg/sekundærbygg inngår ikke med mindre dette er særskilt avtalt. Skjulte konstruksjoner, forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, samt eventuelle avvik mellom opplysninger gitt av eier/andre og faktiske forhold, faller utenfor takstmannens ansvar. Rapporten er ikke en kontroll mot plan- og bygningslovgivning/TEK og kan ikke brukes som dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Rapporten er et hjelpemiddel ved eierskifte, men fritar ikke partene fra egen opplysnings- og undersøkelsesplikt. Bruk av rapporten innebærer aksept av disse forutsetningene og ansvarsbegrensningene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Syd	
Oppdragsnr.	
166251019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helen Habteab Ghebremariam	Tesfalem Kahsu Solomon
Gateadresse	
Langerekkja 69	
Poststed	Postnr
ARNATVEIT	5262
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand Forsikring AS
Polise/avtalenr.	5678980

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lekkasje ved sikkerhetsventil på varmtvannbereder, ble byttet og møntert ny ekspansjonskar av Arna & Åsane rørleggerservice as

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

byte av sikkerhetsventil og møntere ny ekspansjonskar

Arbeid utført av

Arna & Åsane rørleggerservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

flass av maling ved kjelleren og under trappa

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lekkasje fra taket

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekk merker i gipsplater innvendig

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

oppdaget husklanner en gang, men har ikke sett flere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

montering av 2 nye varmepumpe i stuen og kjelleren og montering av ny kurs for varmepumpen i kjeller

Arbeid utført av

Bergen Inneklima, Inselo og SAS elektroservice

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i forhold til gamle eier kontroll av el anlegget ble utført av BGO elktro as 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

byttet to baderomsvifte og montert utelampe av faglært. satt opp kjøkken i kjelleren

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

utført befaring og byttet 4 taksteiner

Arbeid utført av

Arna Tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

pusset opp toalettet oppe i 2011 og bygge ny toalett og vaskerom i 2019/20 i kjellren og innredet kjeller og utvidet terrasse av tidligere eir

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsrapport ved salg 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

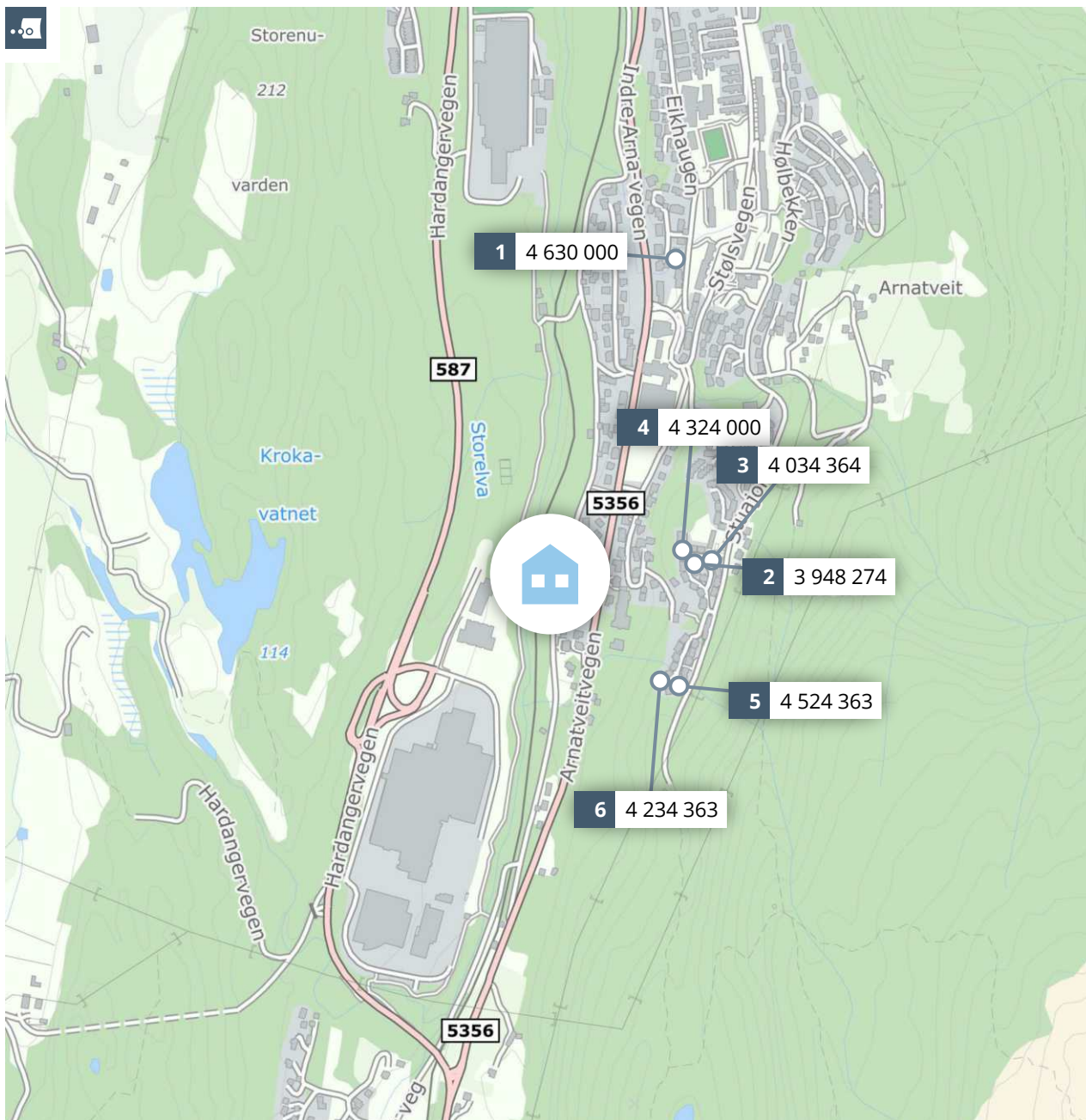
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Ghebremariam	c62f69bdaa1bd1589a223 3e0af86dbb3f26a85ea	21.12.2025 21:40:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tesfalem solomon	a9503132b2660b392a1cd a7bd5c487711b7af58e	21.12.2025 21:25:57 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Meglerns verdivurdering **LANGERREKKJA 69**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 24.12.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Grøtte.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Langerekkja 69, 5262

ARNATVEIT

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1958

GNR 287 BNR 166 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN
GRUNNKRETS ARNATVEIT

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	30 172
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m ²	- m ²	- m ²	33 m ²	- m ²	- m ²
Tomt	369 m ²					
Byggeår	1958					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikhaugen 77 123 m ² 1971 529 m ² 3 sov	02.10.2024	4 290 000	4 630 000	0	4 630 000	37 642
2 Stuajordet 267 108 m ² 1988 34,3 daa 4 sov	20.03.2023	3 390 000	3 300 000	648 274	3 948 274	36 558
3 Stuajordet 261 120 m ² 1987 34,3 daa 3 sov	08.04.2024	3 360 000	3 400 000	634 364	4 034 364	33 620
4 Stuajordet 217 134 m ² 1988 34,3 daa 3 sov	27.05.2025	3 490 000	3 690 000	634 000	4 324 000	32 269
5 Stuajordet 311 139 m ² 1988 34,3 daa 3 sov	09.09.2025	3 890 000	3 890 000	634 363	4 524 363	32 549
6 Stuajordet 303 121 m ² 1988 34,3 daa 4 sov	04.09.2025	3 690 000	3 600 000	634 363	4 234 363	34 995

Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan med stue, kjellerstue/hobbyrom, 2 bad og 3 soverom.

Rolig området og man får mye for pengene.

Romslig hage ned mot elven og museums jernbanen.

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 nyvinende 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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
13.05.2021	20.05.2021	17.06.2021	2 890 000	3 000 000	0	3 000 000
19.05.2011	25.05.2011	05.07.2011	1 500 000	1 700 000	0	1 700 000

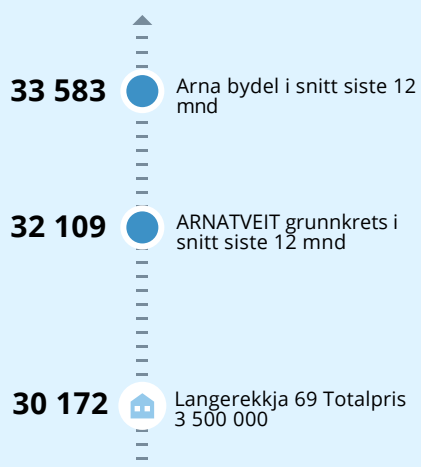


Tomannsboliger til salgs i ARNATVEIT grunnkrets nå



Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i ARNATVEIT grunnkrets siste 12 mnd

Analyse m²-priser

VEGG MED SEKSJ. FOR: MAT, ARB.BENK, GREYTER
2410

VEGG MED OPPVASKSEKSJON

OVERSVAP:

MATSKAP

ARBEIDSBENV.

BEMERKNINGER:

DE 3 OVERSKAP BYGGES UTEM
SKILLEVEGGER. DELTALLENE 503-494-503
FREMKOMMER MED 18 MM MATERIAL

MATSKAP LEVERES MED 7 LØSE HYLLER, DYBDE 480
OG MED 9 LISTER TIL BEFESTIGELSE.
O.K. - O.K. = 190 MM

ACBFIOSBENK MED LØS UTTREKSPLATE
SOM KAN PLASERES I 2 HØYDER:
640 OG 800 MM OVER GULV.
LENGDE 500 MM YIL VÆRIERE MED
STØRELSE AV BYGGVERRENS KOMFØR

INHEDN. AV DE TO VJØV.
ER SPEILVENDT!

SNITT A-A

B - B

ᄒ - ᄒ

D-D

SKUFFSEKSIJON MED BENKHOYDE
850 (A1-A1) FÅR MAKE SKUFFER
SOM OVER, MED NEDERSTE
SKUFF 50 MM LAVEDE

ALLE MÅL I MM

VERT. D. TOM. BOLIG

BYGGHERRE: 42 NATV. BOLICLAG

KJØKKEN SHEMA

M: T: 8/11-53 au: EO.

1:20	2:	2:
------	----	----

5325

2009 gcl.
arkitekt M.N.A.L.

5325

五

3/10

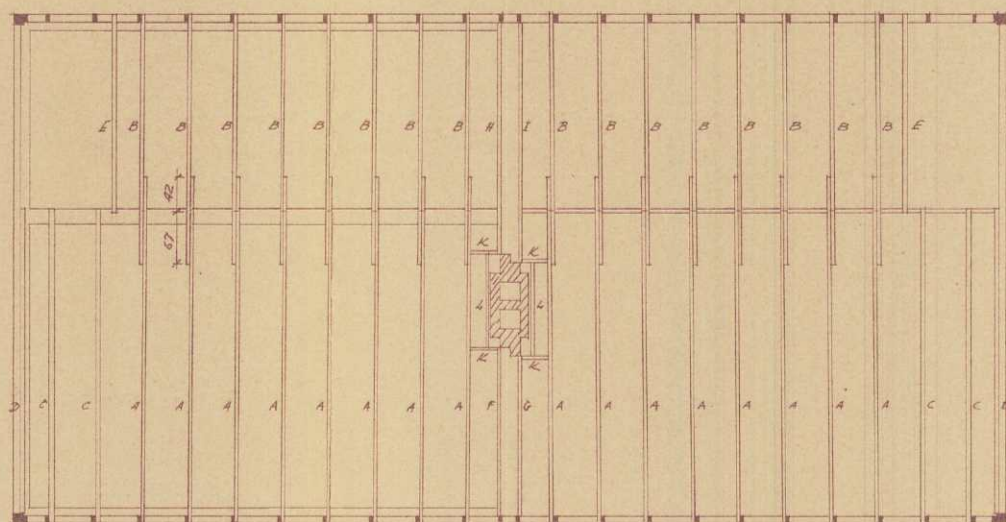
A: 16 sth } med 5x10 cm innsejering for Minnsvill
B: 16 " }
C: 4 sth }
E: 2 " }

A: 16 still
B: 16 ---
C: 4 "
D: 4 "
E: 2 "

$\frac{x: 8 \text{ sek}}{4: 4 \text{ "}}$ } 6 x 4 cm tæppe på begge ender, hvilket F, G, H og I har innstik for tæppe i enden

MEAS.	DIM.	ANVIL	LENGTH	LOPHETEE
A	1 1/2" x 7"	32	4,505	144,160
B	1 1/2" x 7"	32	3,230	103,360
C	3" x 7"	8	4,110	32,880
D	1 1/2" x 7"	4	3,990	15,960
E	3" x 7"	4	2,585	10,340
F	1 1/2" x 7"	2	2,205	4,410
G	1 1/2" x 7"	2	2,085	4,170
H	1 1/2" x 7"	2	3,000	6,000
I	1 1/2" x 7"	2	3,120	6,240
J	1 1/2" x 7"	8	0.460	3.680
K	1 1/2" x 7"	4	1,320	5,280
	SUM	100	SUM:	336,480

BTELKENS LENGDE ER FERDIGE
BRUTTOLENGDER MED TAPP etc.



BJELKELAG OVER KJELLER

BJELKELAG OVER 1. ETASJE

VERT. D. TOMANNSHUS	BYGGHERR: ARNATV. HOLICLAG
	STED: ARNATVEIT
BJELKEAAG	M: 1:50
00999	M: 1:50
arkitekt m.n.a.l.	5325 4.1.18

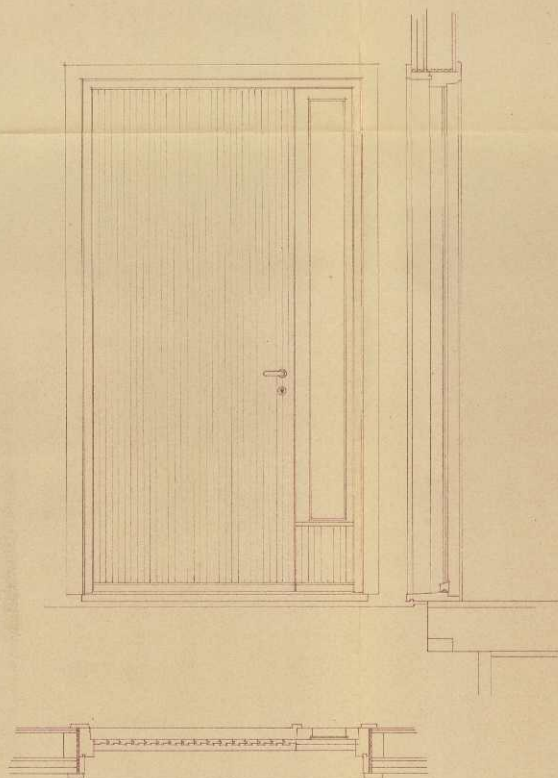
20099el.	5325	2. m.
arkitekt n. n. a. l.		8

BJELKE AG

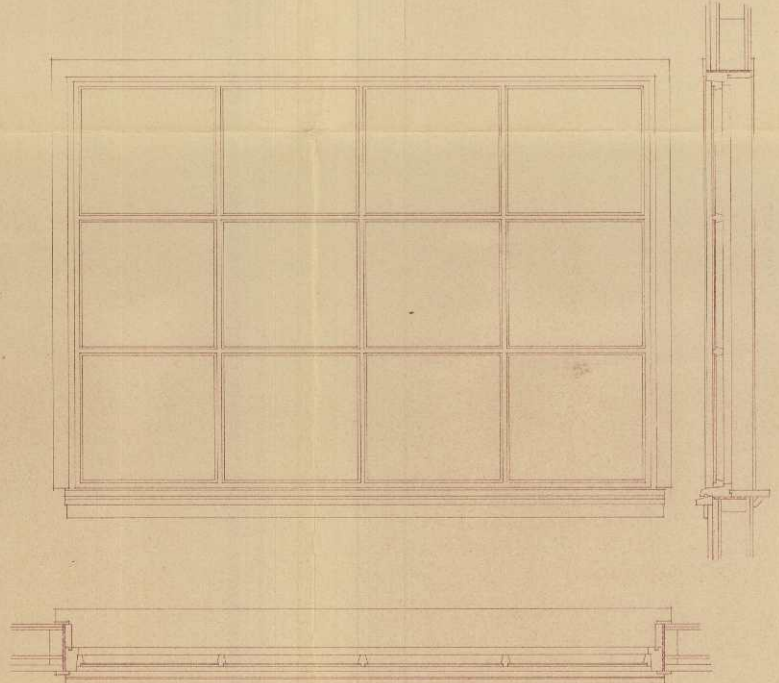
20099ev.	5325	2. m
arkitekt m. n. a. l.		8

M E E Z :

PÅ PLANEN INNEGNET VINDUSMÅL.
 DISSE REFERERER TIL LYSÅPNING
 MELLOM STENDER. F. E. S. STEUVIND
 237 x 170. YTRE KARMÅL BLIR
 DETTE MÅL MINUS PLASS TIL DYTTING
 F. E. S. SOM ØYENTOG: YTRE K. MÅL: 237 x 168
 DE MÅLSATTE INNVENDIGE DØRE
 ER YTRE KARMÅL.

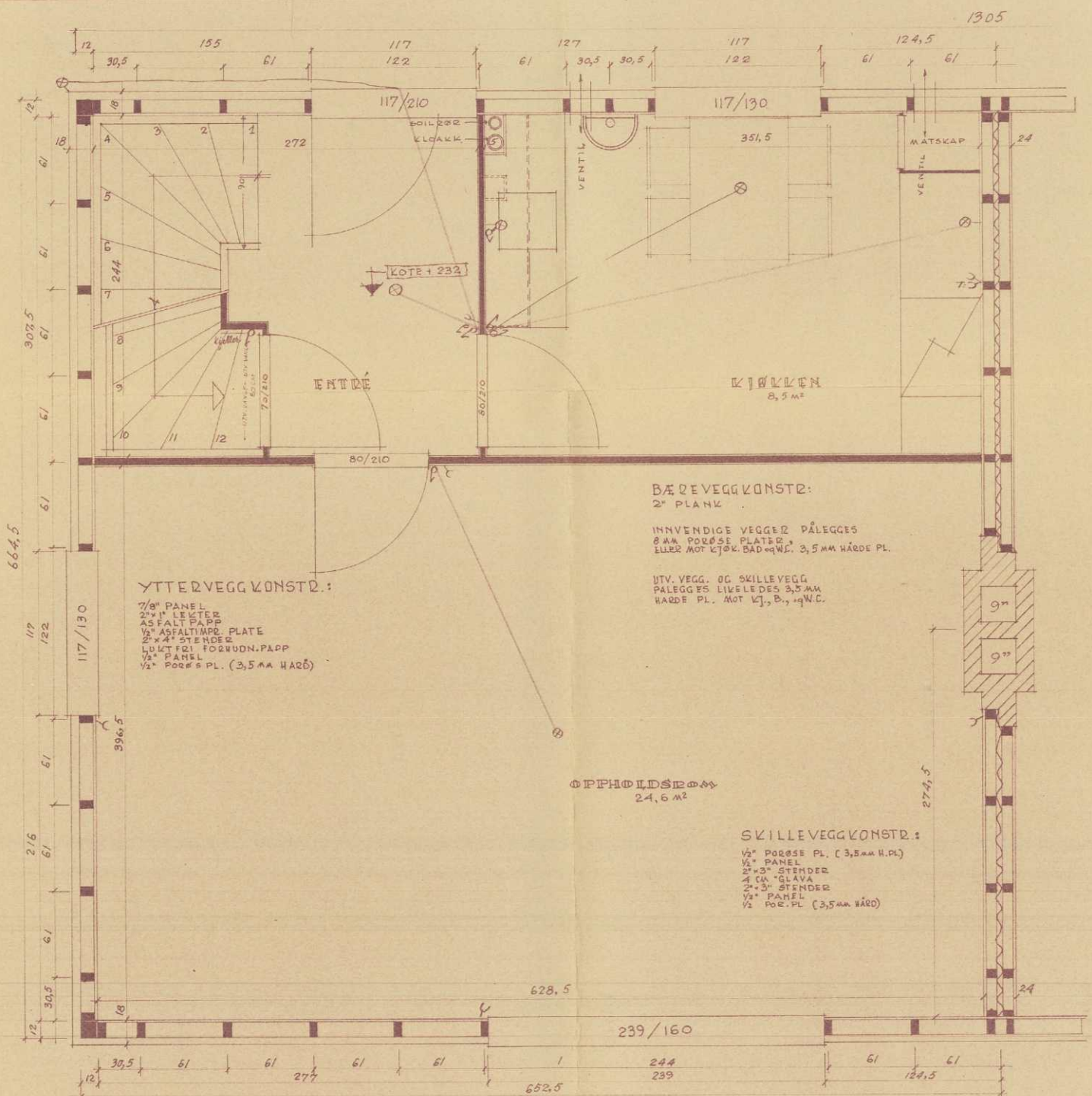


INNGANGSDØR M: 4/10
 YTRE KARMÅL 115 x 209



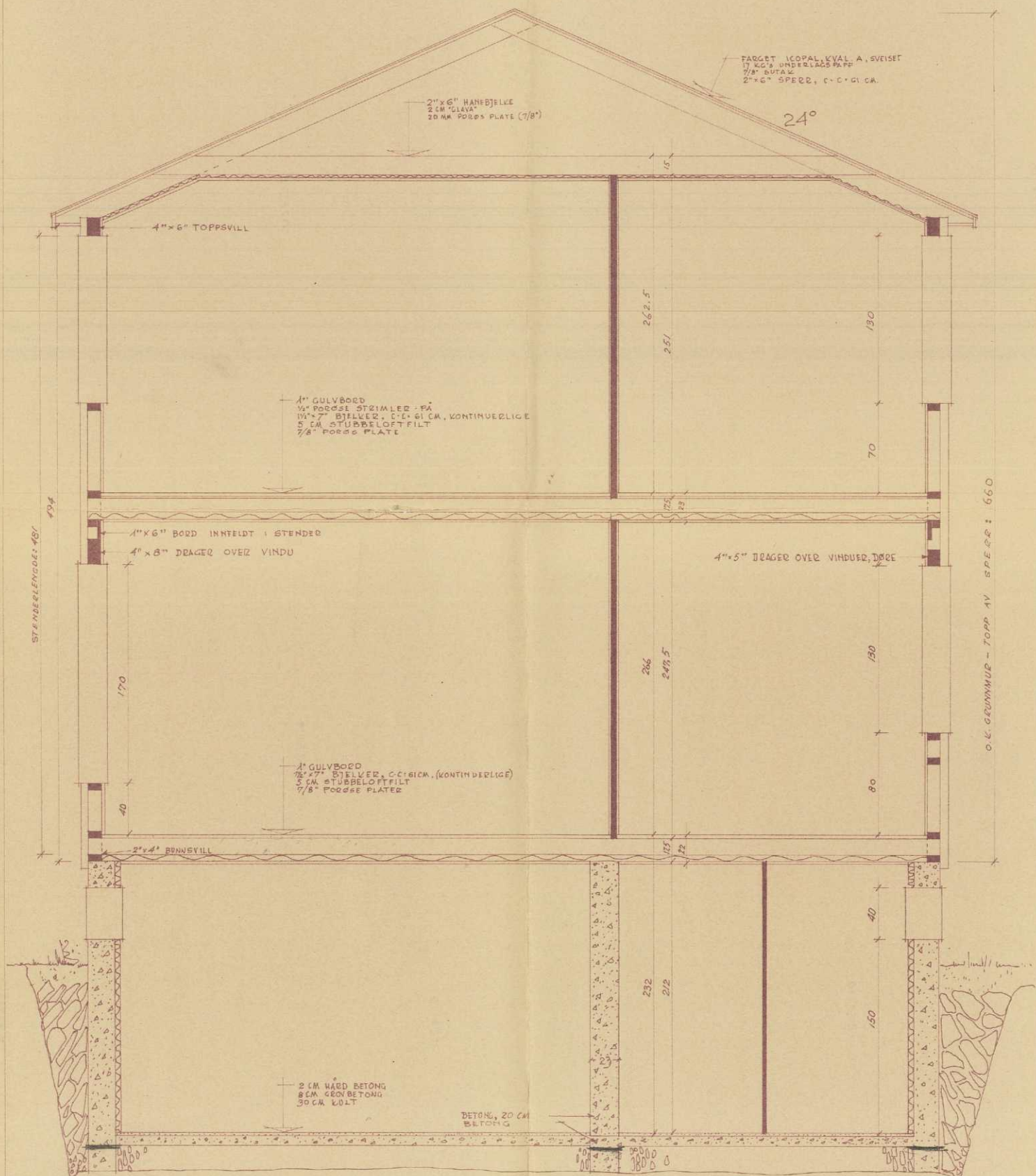
STUEVINDU M: 4/10
 Y. K. MÅL: 237 x 168

Vest. D. Tom. Delig	BYGGERE 40000.00/1000
STED / A. C. H. A. T. E. I. I.	
5. 2. 1. M. A. T. O. R.	M. A. T. O. R. 1. 2. 3. 4. 5.
SPECIAL INDOOR - DOOR	1. 2. 3. 4. 5.
5. 2. 1. M. A. T. O. R.	5325
5. 2. 1. M. A. T. O. R.	7

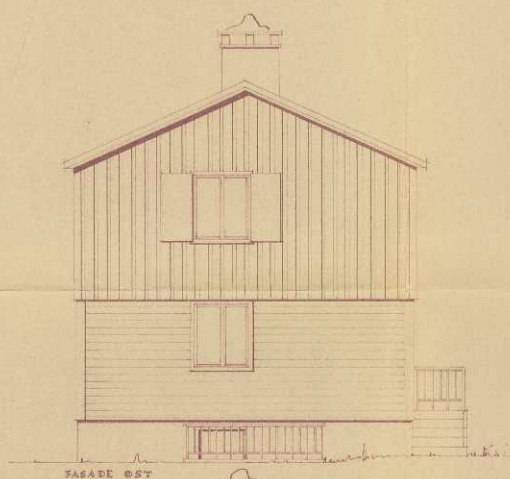


PLAN 1. ETASJE
SYMMETRI OM MIDTAKSE

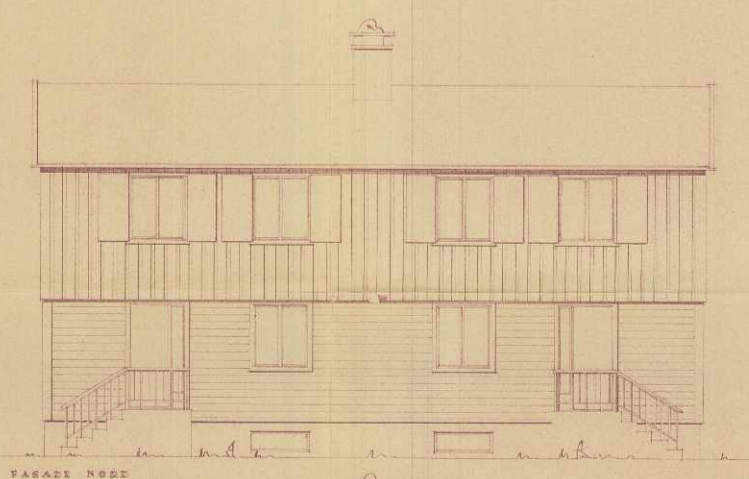
VERT. NOM. BOLL	BYGGERE ARNST. RØNGLAC & S.
1. ETASJE	STED: A R N A T V E I T
1/20	maß: Tegning 1/10 av: S.D.
arbeidet A.N.A.L.	2: 1/2, 1/4, 1/8
	5325
	1



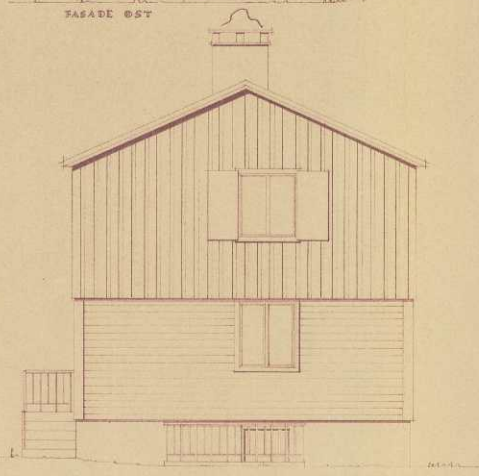
VEIT.TOM.BOLIG	BYGGERIE	ARMAT. BOLIG LAG 1/2
S N I T	STED: A R N A T V E I T	
arkitekt M.N.A.L.	MÅL: 1/20	T: 7/4-53 AV. 53.
		5325 4.



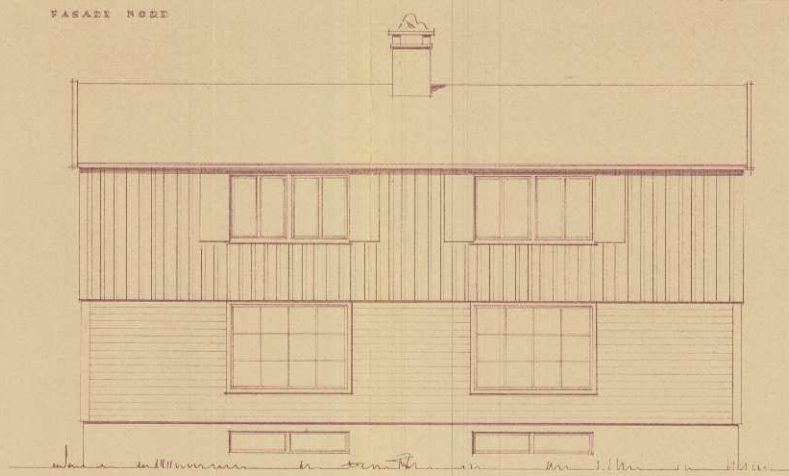
FASADE ØST



FASADE NOER



FASADE VEST



FASADE SYD

VERT. D. TOM. BOLIG	BYGGERETT ARK. BYG. LAG
FASADER	STED: A. R. N. A. T. V. E. I. T.
	MÅL: 1. 2/11. 11. 10.
	1. 50 0 5
arkitekt M. H. A. L.	5325 5

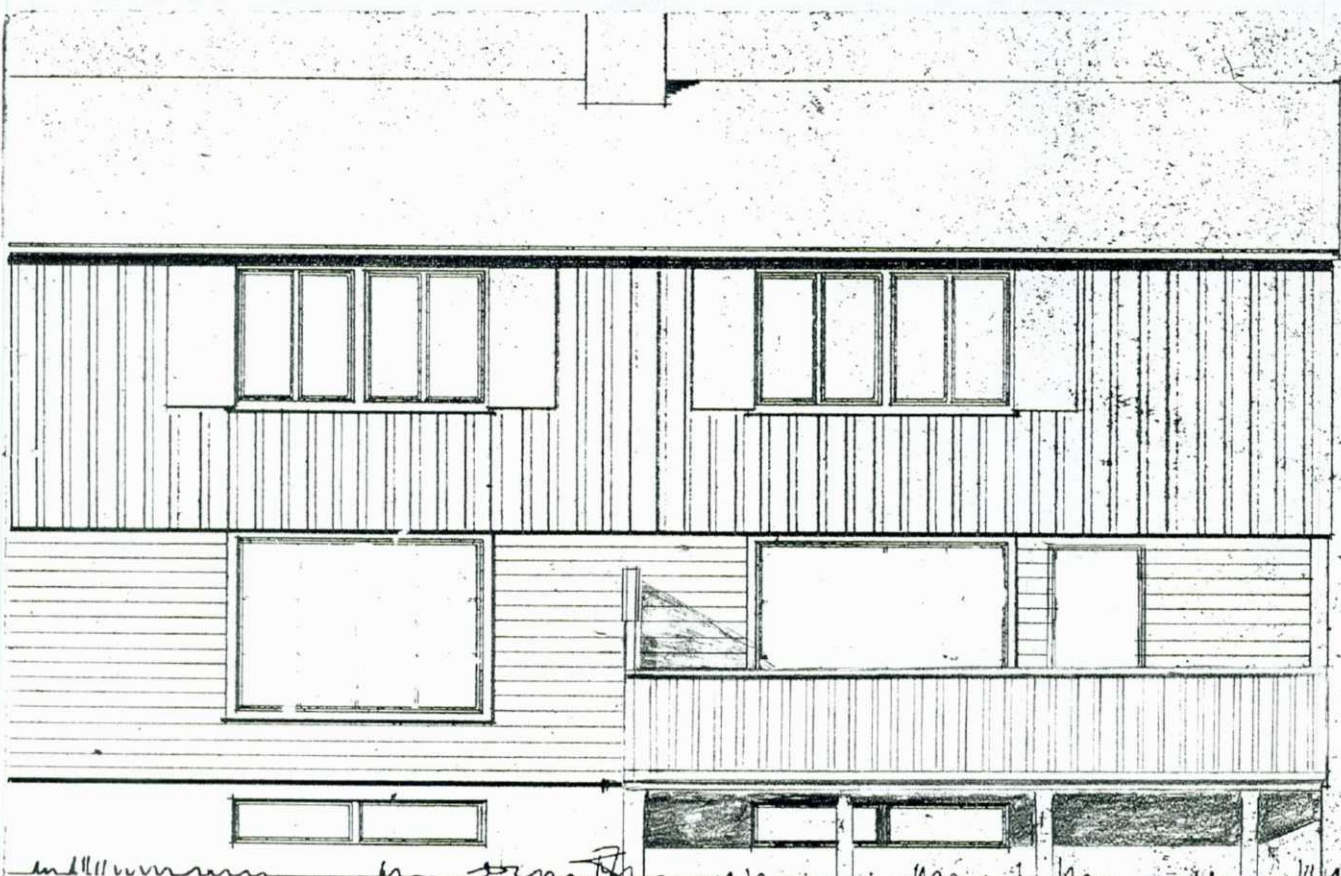
KOMMUNO. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.

29 JUNI 1992

S.nr.: 923281



FAS



Fasade Vest.

KOMMUN. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
29 JUNI 1992
S.nr: 92320

VERT. D. TOM. BOLIG

FASADER

Booggen
arkitekt M.N.A.L.

BYGGERE ARNATV. 80			
STED	A	R	N
MÅL	T: 10/11-53		
1:50	2		2
			5325



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

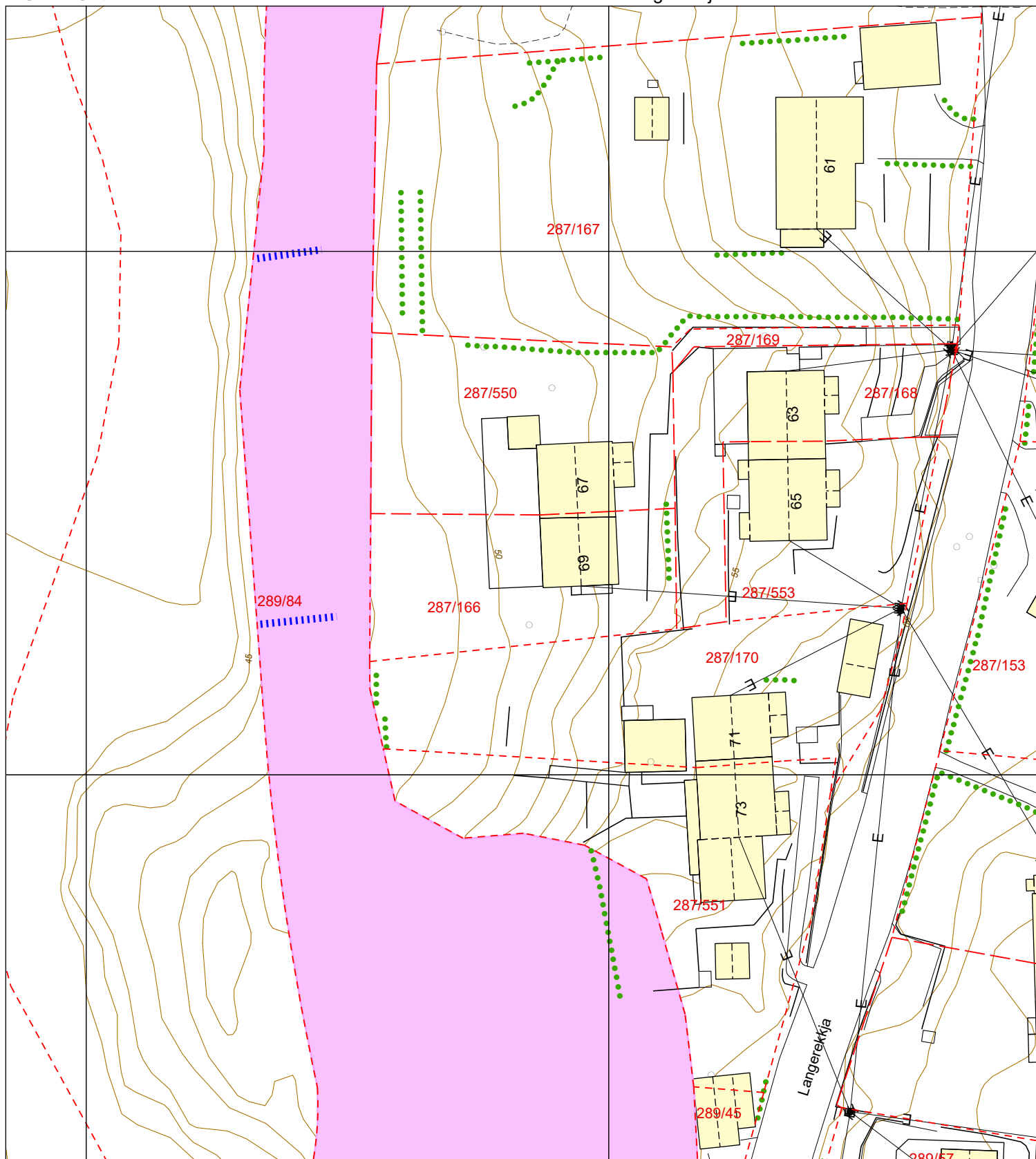
Dato: 10.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/166/0/0

Adresse: Langerekkja 69



BERGEN
KOMMUNE



Bygning

Høydekote

E Kraftledning

Innmålt tre

Kum

Byggemeldt bygning

Eiendomsgrense

Hekk

Flaggstang

Sluk

Fredet Bygg

Eiendomsgrense - usikker

Gangveg og sti

Mast

Toppunkt

Byggemeldt anlegg

Gjerde

Traktorveg

Hydrant

Fastmerker



BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

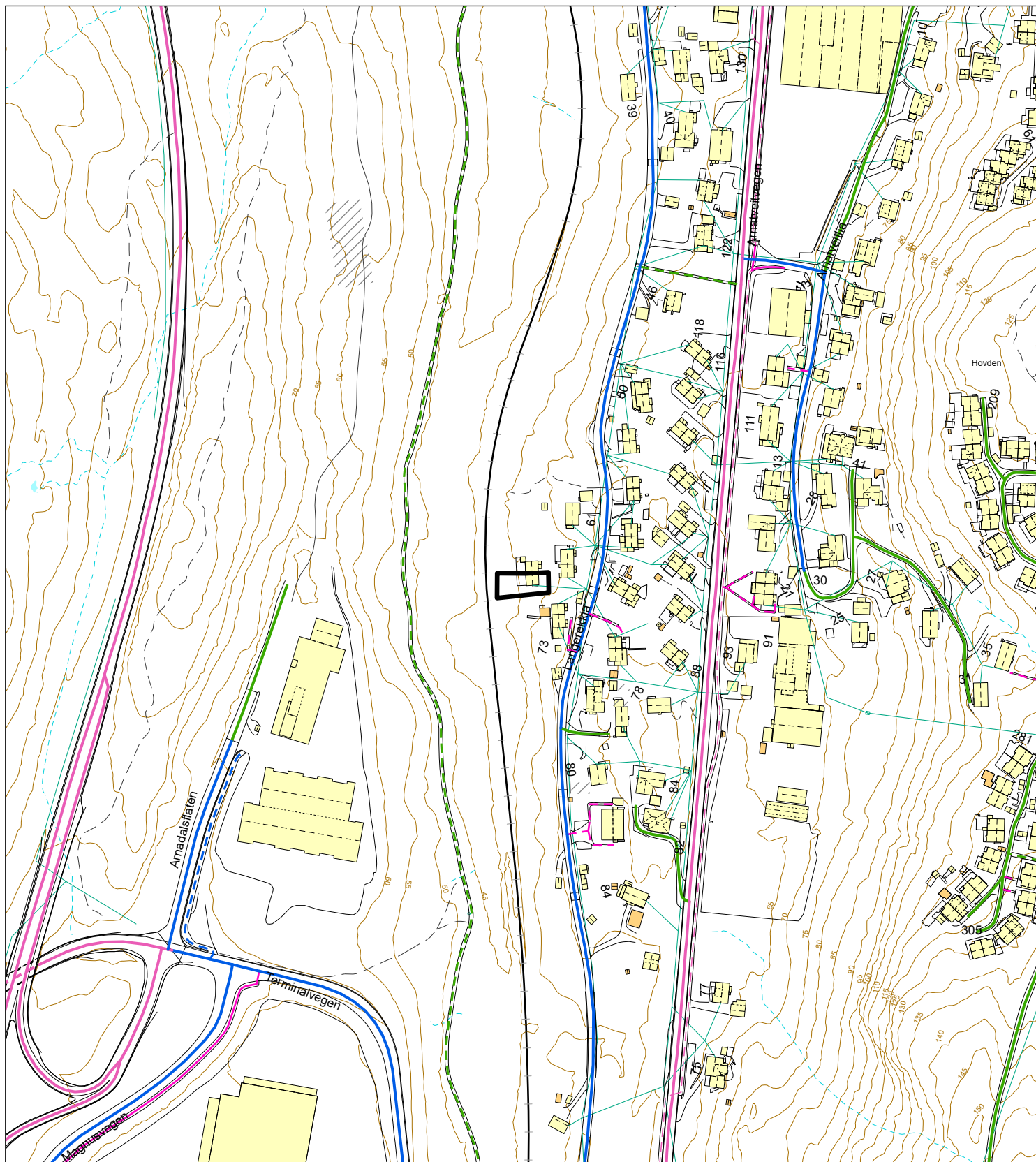
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 10.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/166/0/0

Adresse: Langerekkja 69



Tegnforklaring - Vegtyper

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 287/166/0/0

Utlistet 10. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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
262085974	Grunneiendom	0	Ja	369,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	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
8130000	30	ARNA. DEL AV GNR 89, 98 OG 99, ARNADALEN, GODSTERMINAL	3	199702997
17290000	30	ARNA. GNR 298 OG 299, ARNADALEN, ENDRING AV PLANGRUNNLAG R.813 FOR DEL AV TERMINALOMRÅDE I VEST	3	200115023
63340000	35	ARNA. GNR 299 BNR 25 MFL., ARNADALSFLATEN, NÆRING	3	201312516
201703	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
289/26	139358376-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.09.2025	202515461
289/26	301517166	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.09.2025	202515461
287/488	139355334	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.07.2019	201911156

Skrevet ut 10. desember 2025



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 begrensningsslinje 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.

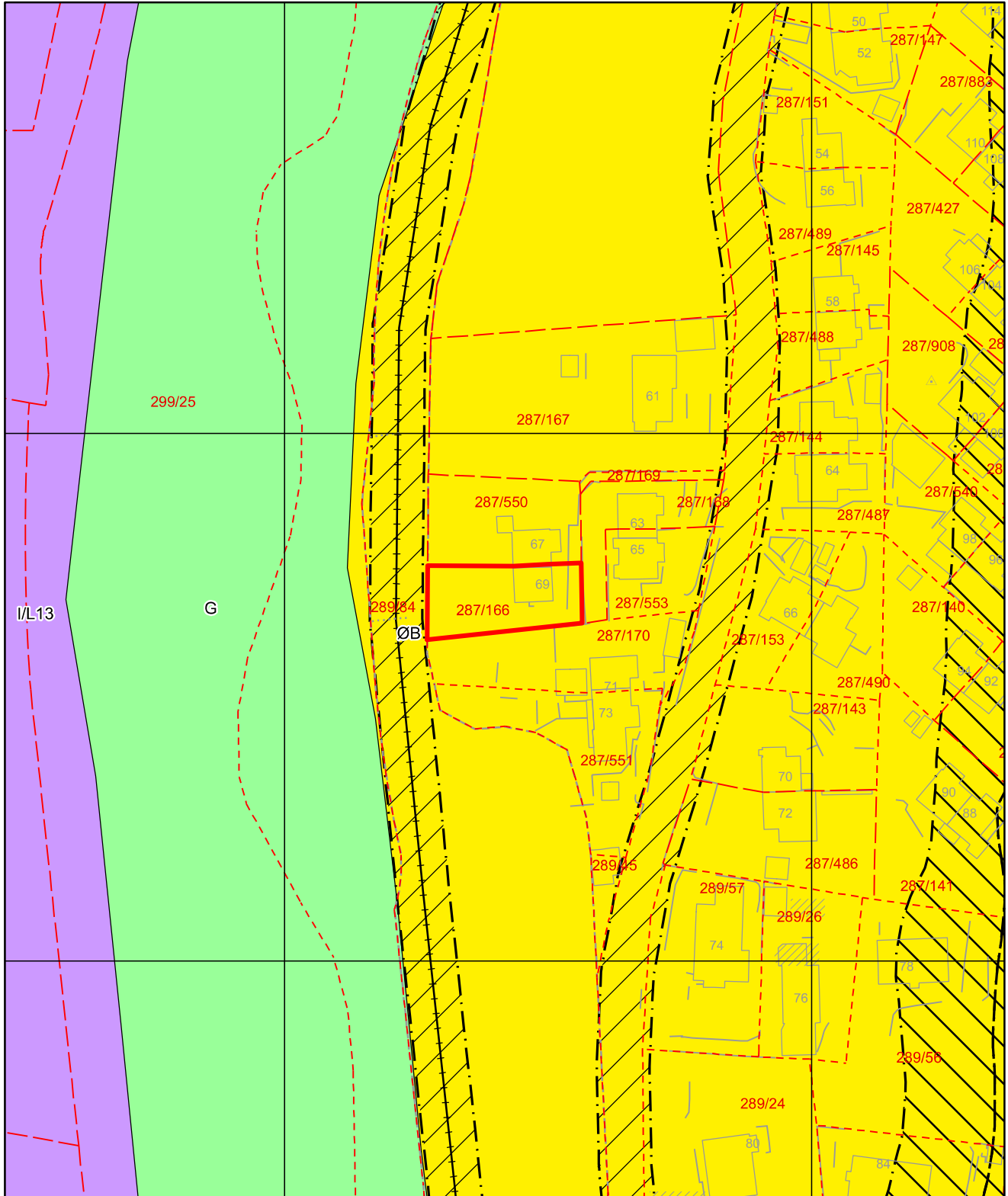
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/166/0/0
Dato: 10.12.2025 Adresse: Langerekkja 69



Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer



Jernbane



Angitthensyn kulturmiljø



Støysone gul



Støysone rød



Øvrig byggesone



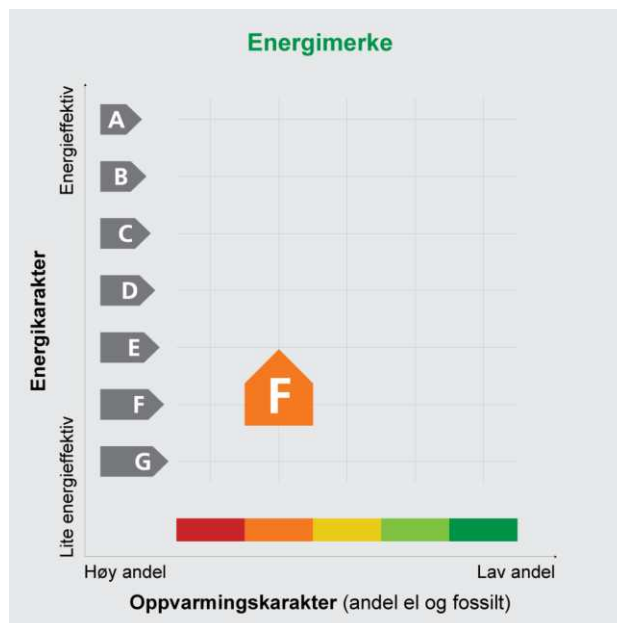
Næringsbebyggelse



Grønnstruktur

Adresse	Langerekkja 69
Postnr	5262
Sted	ARNATVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	287
Bnr.	166
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139355954
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1242104
Dato	25.03.2021

Innmeldt av Karolina Szczesna



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 13 815 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 815 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 1958

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 119

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langerekkja 69

Postnr/Sted: 5262 ARNATVEIT

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 25.03.2021 20:03:08

Energimerkenummer: A2021-1242104

Ansvarlig for energiattesten: Karolina Szczesna

Energimerking er utført av: Karolina Szczesna

Gnr: 287

Bnr: 166

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 139355954

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Langerekkja 69

Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ådnamarka skule (1-7 kl.)	14 min
327 elever, 21 klasser	1.2 km

Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
417 elever, 32 klasser	5.3 km

Arna videregående skole	7 min
200 elever	4.7 km

Åsane videregående skole	19 min
1100 elever	14.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Arnatveit Borettslag	14 min
----------------------	--------

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæthre steinindustri	6 min
Linje 29	0.5 km

Arna stasjon	5 min
Linje F4, L4, R40	2.5 km

Jernbanestasjonen i Bergen	28 min
Linje F4, L4, R40	22.9 km

Bergen Flesland	29 min
-----------------	--------

BARNEHAGER

Arnatveit barnehage (1-5 år)	11 min
57 barn	0.9 km

Ådnanipa barnehage (1-5 år)	21 min
32 barn	1.9 km

Kidsa Øyrane (1-5 år)	5 min
114 barn	3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arnatveit	7 min
----------------	-------

Kiwi Indre Arna	4 min
-----------------	-------



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

VARER/TJENESTER

🛒 Øyrane Torg	5 min 🚗
🏪 Apotek 1 Arna	4 min 🚗
🌿 Arna Vinmonopol	5 min 🚗

SPORT

⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstgress	13 min 🚶
⚽ Indre arna skole	3 min 🚗
🏊 Arna Treningssenter	6 min 🚶
🏋 CrossFit-Bruket	6 min 🚶

«Landlig med kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

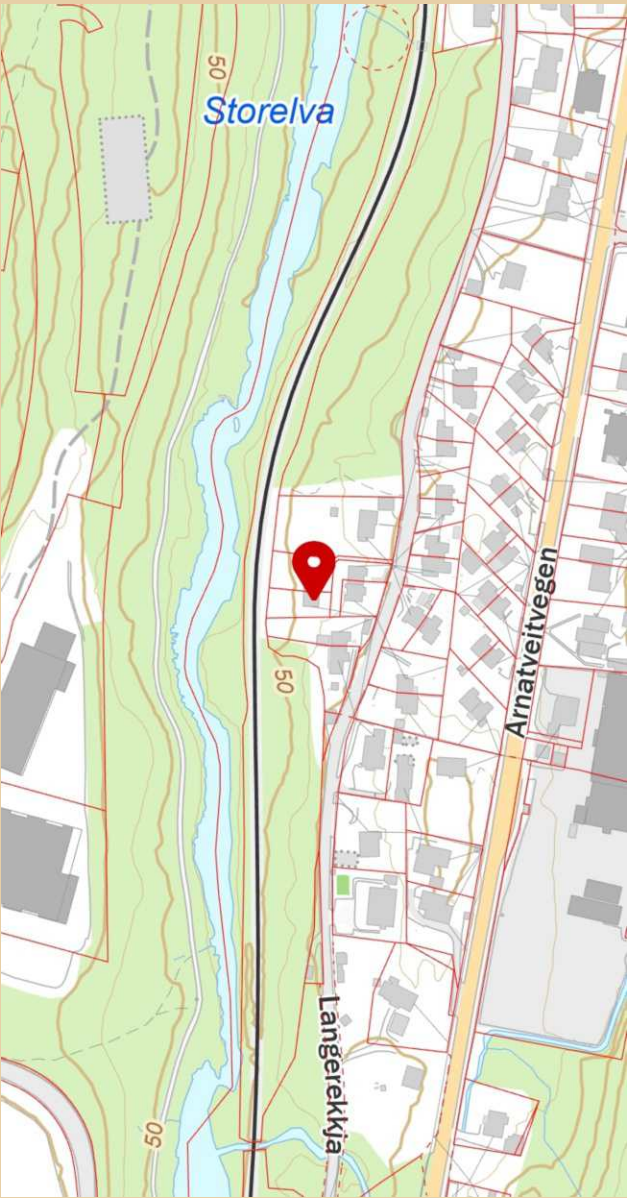
Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Langerekkja 69

Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	14 min  1.2 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	8 min  5.3 km
Arna videregående skole 200 elever	7 min  4.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min  14.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Arnatveit Borettslag	14 min 
---	--

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sæthre steinindustri Linje 29	6 min  0.5 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	5 min  2.5 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min  22.9 km
 Bergen Flesland	29 min 

BARNEHAGER

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min  0.9 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	21 min  1.9 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	5 min  3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arnatveit	7 min 
Kiwi Indre Arna	4 min 



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

VARER/TJENESTER

🏪 Øyrane Torg	5 min 🚗
🏪 Apotek 1 Arna	4 min 🚗
🌳 Arna Vinmonopol	5 min 🚗

SPORT

⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg...	13 min 🚶
⚽ Indre arna skole	3 min 🚗
🏊 Arna Treningssenter	6 min 🚶
🏊 CrossFit-Bruket	6 min 🚶

«Landlig med kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

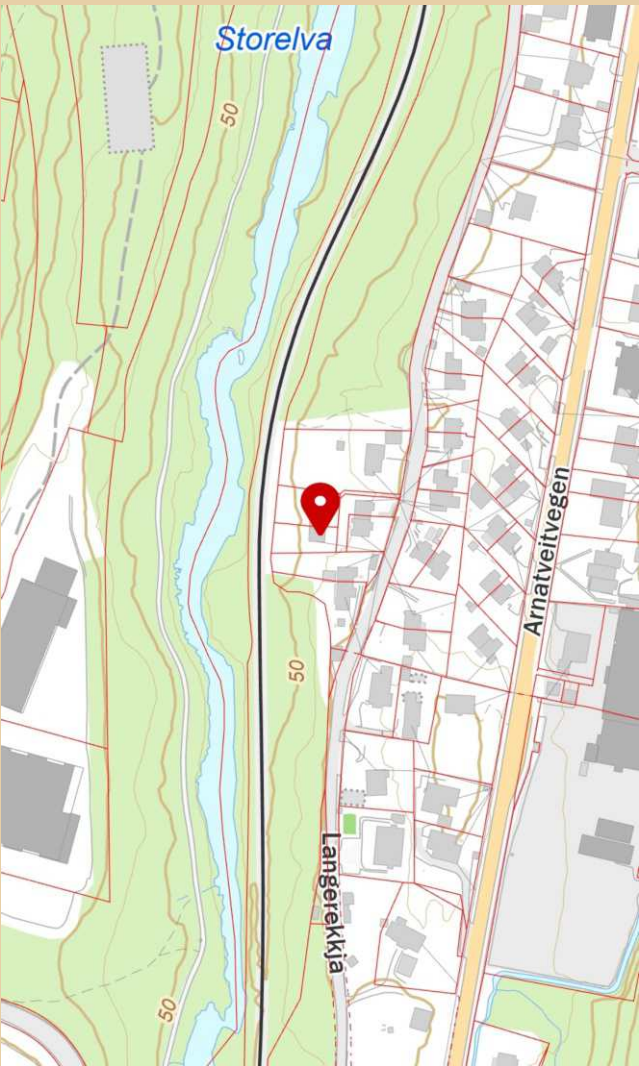
Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Langerekkja 69

Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ådnamarka skule (1-7 kl.)	14 min	🚶
327 elever, 21 klasser	1.2 km	
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min	🚶
417 elever, 32 klasser	5.3 km	
Arna videregående skole	7 min	🚶
200 elever	4.7 km	
Åsane videregående skole	19 min	🚶
1100 elever	14.8 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Arnatveit Borettslag	14 min	🚶
------------------------	--------	---

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sæthre steinindustri	6 min	🚶
Linje 29	0.5 km	
🚶 Arna stasjon	5 min	🚶
Linje F4, L4, R40	2.5 km	
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	28 min	🚶
Linje F4, L4, R40	22.9 km	
✈ Bergen Flesland	29 min	🚶

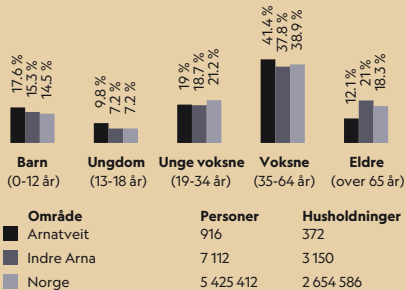
BARNEHAGER

Arnatveit barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
57 barn	0.9 km	
Ådnanipa barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
32 barn	1.9 km	
Kidsa Øyrane (1-5 år)	5 min	🚶
114 barn	3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Arnatveit	7 min	🚶
Kiwi Indre Arna	4 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Ådnamarka skole fotballbane kunstgr...	13 min	🚶
Indre arna skole	3 min	🚶
Arna Treningssenter	6 min	🚶
CrossFit-Bruket	6 min	🚶

«Landlig med kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

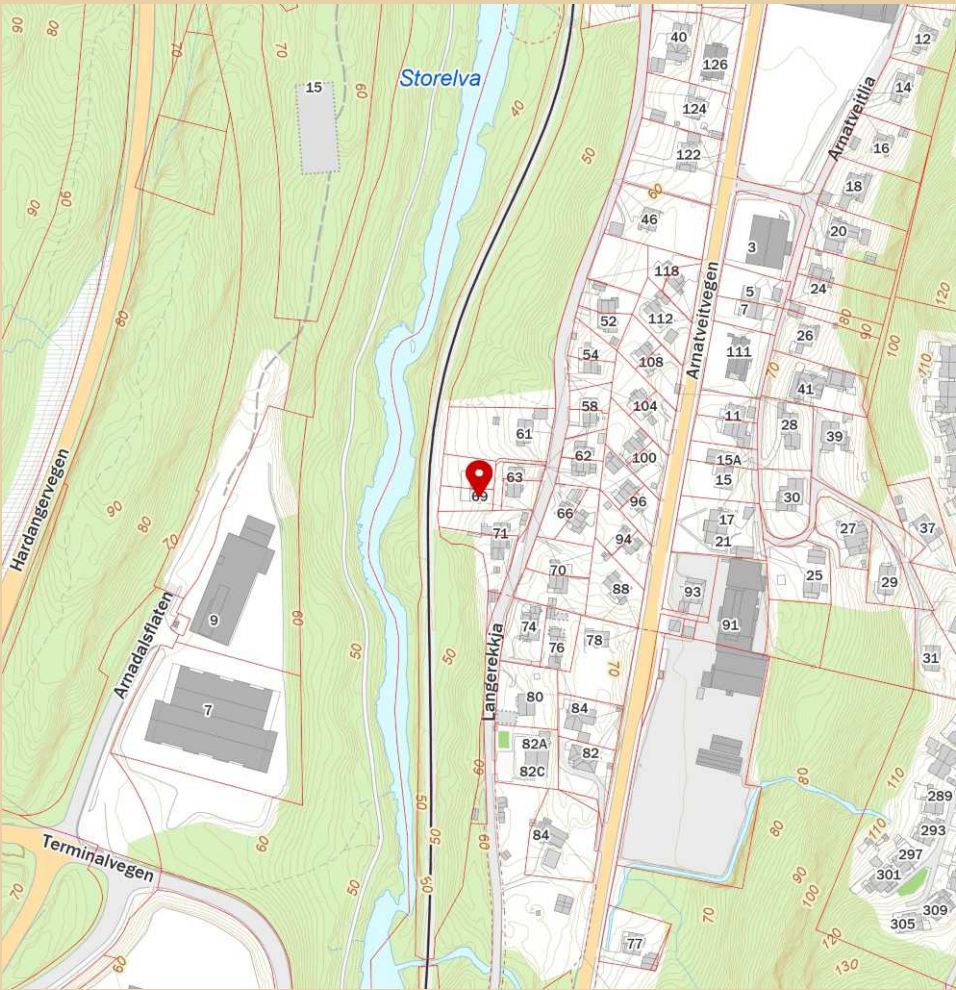
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Langerekkja 69, 5262 Arnatveit
Gnr. 287, Bnr. 166, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:

166251019

Meglerforetak:

PrivatMegleren Syd

Saksbehandler:

Stian Grøtte

Telefon / Mobil:

55 00 30 00 / 928 68 579

E-post:

stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-