DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sælenveien 42B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig med solplasser, frittliggende garasje og sjøparsell

Sælenveien 42 B, 5151 STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 1443

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 261 m²



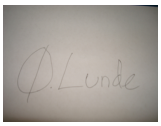
Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2210 **Eiendomsverdi ref nr:** PC1078

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

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.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med solplasser, frittliggende garasje og sjøparsell - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Generelt:
Rammetillatelse 09/11-1987
Igangset.till 04/07-1988
Tatt i bruk (GAB) 18/07-1988
Antall boliger 1
Antall etasjer3

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduene er trevinduer med 2-lags isolerglass og er fra byggeår.
Merk:
Trevinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass har som regel en forventet levetid på 20 til 40 år, og et vindu fra dette året har nå nådd eller passert sin normale levealder.

Hovedytterdøren er i edeltre. Verandadører, altandører og ytterdører fra underetasjen er alle med glassfelt fra byggeår (1987).

Det er syd-vestvendt luftealtan (overbygd med takutstikk) fra vaskerom på ca. 3,90 m².
- Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm.
- Utelys

Syd-vestvendt og nord-vestvendt veranda på ca. 32 m².
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm
- Slitt verandadør fra stuen.
- Verandadør også fra kjøkken.

Syd-vestvendt luftealtan i loftsetasjen på ca. 2 m², gulvflate på ca. 3 m². Overbygd med takutstikk
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm
- Slitt altandør

Det er platting på terreng:
Solplass med betongheller (ca. 40 m²) og treplattinger på nedsiden av huset mot syd-vest på tilsammen ca. 56 m².

Støpte trapper og støpte trapper av naturstein.
2 åpne boder på gavlsiden av huset mot syd-øst

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, furu, flis, teppe, betong og belegg.

Opplyst:
- Laminatgulv i stuen er fra 2026:
Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater, malt strie, betongvegg og fliser. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn.

Det er ikke utført radonmlig på lang tid.
Merk:
Det er ikke et rettslig påbud for deg som bor i egen bolig, men direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler på det sterkeste at alle sjekker nivået.

Det er elementpipe, peis med innsats i stuen, peisovn i underetasjen og sotluke/feieluker.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.

Det er tretrapper i huset.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører og dør med glassfelt fra byggeår.

Opplyst av eier:
Underetasjen:
Gulvvarme i alle rom med unntak av boder og bakgang.
1. etasje:
Gulvvarme i vaskerom, entredel + toalettrom

VÅTROM Gå til side

Våtrom, 1. etasje:
- Opprinnelig vaskerom med dusjnisje og altandør
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom, underetasje:
- Opprinnelig helfliset bad med wc.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Opprinnelig furukjøkken i slett utførelse med hvit laminat benkeplate med fliser over. Overskap med glassfelt. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator (noe nyere) med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på ca. 2,70 m²:
- Laminatgulv, malte vegger og hvite himlingsplater
- Gulvvarme, termostat
- Klosett, servant og speil.
- Mekaniske avtrekk fra toalettrom og tilluft via dør

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Generelt:
Skal du bygge om et bad/våtrom som har kobberrør i veggene, og du gjør en ombygging og flytter på rørene skal du følge siste forskrift.
I TEK17 står det at vannrørene skal være utskiftbare og at lekkasjer ikke skal medføre skade. – Det betyr i praksis at du skal bytte ut kobberrørene med rør i rør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør før 1990.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon (2019), motor i kott på loft.
Ventilator fra kjøkken.
El- vifte fra bad i underetasjen. Spalteventiler i div. vinduer og ventiler i yttervegger/grunnmur.
Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2022.

Det er en 194 liters varmtvannstank fra 2020.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ny innmat i el-skap i 2024.
Merk:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

Annet rom med sluk i dekke på ca. 8,76 m²:
Nytt dekke med våtromsbelegg samt opprinnelig støpejernsluk i dekke. Merk: Løst våtromsbelegg i nedsenkning til sluk.
- Innvendig hovedstoppekran og avløpsrør av plast med stakeluke.
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020.
- Ventil i yttervegg, ikke avtrekk over tak eller tilluft via dør.
- El- bokser for strøm og blandet vannuttak på vegg.
- Åpningsvindu med spalteventil fra 1987
- Varmekabel i gulv, termostat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av faste masser/sprengsteinsfylling.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen.
Utført fra 1988.
Generelt:
Normal forventet levetid på en drenering rundt et hus er 20 til 60 år, med 30 til 50 år som det mest vanlige for et fagmessig utført anlegg.

Grunnmuren er av betong, og bygget har støpt plate som fundament.

Forstøtningsmurene er av betong med tregjerde

Boligen ligger i relativ flatt terreng i starten samt skrånende terreng ned i forkant mot syd- vest.

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1988 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sjøparsellen grenser mot Sælenvannet (også skrevet Sælevatnet)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med solplasser, frittliggende garasje og sjøparsell

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

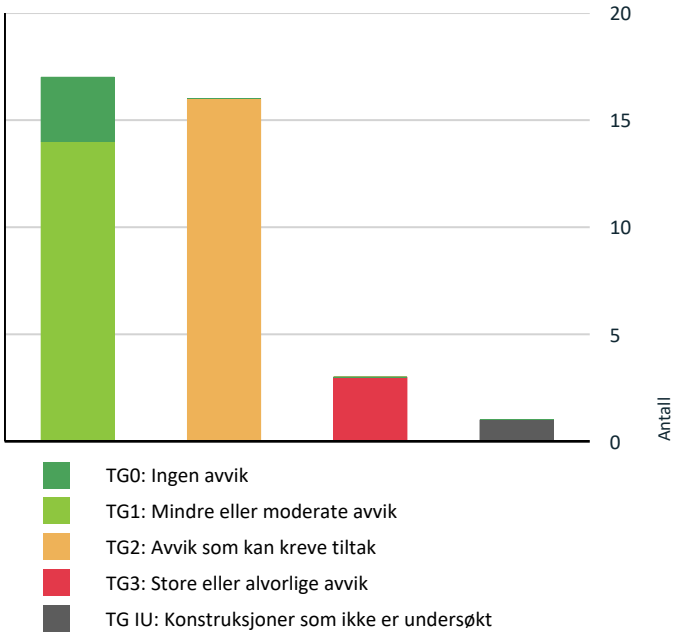
Underetasjen, plantegning: 2 av soverommene står som disp. rom samt rom med sluk står som bod

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

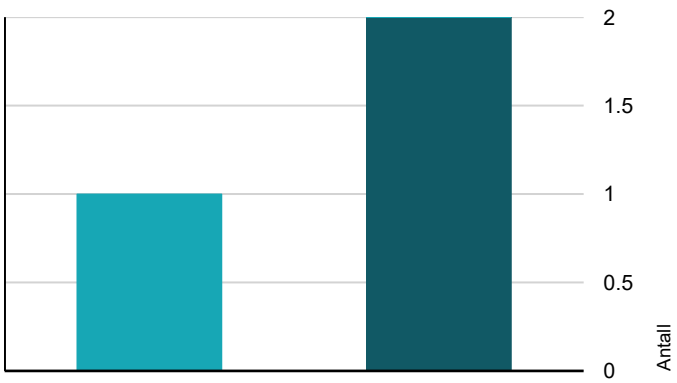
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med solplasser, frittliggende garasje og sjøparsell

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Opprinnelig vaskerom med dusjnisje og altandør > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Opprinnelig helfliset bad med wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spiseplass og verandadør > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOLPLASSER, FRITTLIGGENDE



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

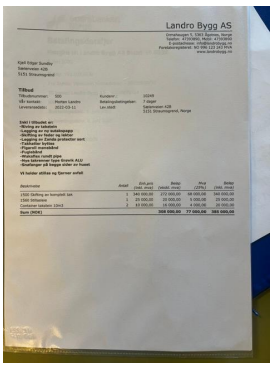
UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Det er ikke luftespalte i takutstikk for lufting av konstruksjonen mot nord -vest

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Merk:
Trevinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass har som regel en forventet levetid på 20 til 40 år, og et vindu fra dette året har nå nådd eller passert sin normale levealder.
Trekk og varmetap:
Eldre 2-lags glass isolerer mye dårligere enn moderne energiglass og 3-lags løsninger.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Anbefaler og skiftet ut samtlige vinduer fra byggeår til mer energieffektive vinduer.
Generelt:
Fuktskade på vinduer generelt.



Underetasjen:
Rom med sluk:

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i edeltre. Verandadører, altandører og ytterdører fra underetasjen er alle med glassfelt fra byggeår (1987).

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Anbefaler å skifte ut samtlige ytterdører med glassfelt fra 1987.
Generelt:
Verandadør/altandør og ytterdører med glassfelt med 2-lags isolerglass fra 1987 har en forventet levetid på 15–30 år, noe som betyr at den i dag (2026) har overskredet sin tekniske levealder med god margin.
Ytterdører fra denne perioden har for lengst passert sin forventede levetid, og utskifting vil gi betydelige gevinster på flere områder:
Hvorfor du bør bytte dem ut:

- Enorm strømsparing (U-verdi):

En ytterdør fra 1987 har typisk en U-verdi (varmetap) på rundt 2,0 til 3,0, spesielt på grunn av eldre tolags glassfelt uten lavenergibelegg eller gassfylling.
Moderne ytterdører har krav til en U-verdi på 1,2 eller lavere (ofte helt ned mot 0,8 for lavenergidoører). Dette reduserer kaldras og strømregningen betraktelig.



Gatedør i edeltre

Tilstandsrapport



Underetasjen: Ytterdør med glassfelt fra byggeår



Underetasjen: Ytterdør med glassfelt fra byggeår



Verandadør fra stuen, slitt dørblad utvendig etc.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er syd-vestvendt luftealtan (overbygd med takutstikk) fra vaskerom på ca. 3,90 m².
- Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm.
- Utelys

Syd-vestvendt og nord-vestvendt veranda på ca. 32 m².
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm
- Slitt verandadør fra stuen.
- Verandadør også fra kjøkken.

Syd-vestvendt luftealtan i loftsetasjen på ca. 2 m², gulvflate på ca. 3 m².
Overbygd med takutstikk
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm
- Slitt altandør

Vurdering av avvik:

• Tg. pga. alder og normal slitasje på terrassebord, rekkverk. Normalt vedlikehold vil være påregnelig.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Luftealtan fra vaskerom



Utsikt fra luftealtan (overbygd med takutstikk) i loftsetasjen



Veranda i 1. etasje

Tilstandsrapport



Veranda mot nord-vest

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng:
Solplass med betongheller (ca. 40 m²) og treplattinger på nedsiden av huset mot syd-vest på tilsammen ca. 56 m².

Vurdering av avvik:

• Tg. pga. alder og normal slitasje

Konsekvens/tiltak

Normalt vedlikehold vil være påregnelig.



Solplass med betongheller (ca. 40 m²) og treplattinger på nedsiden av huset mot syd-vest på tilsammen ca. 56 m²

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp og støpte trapper av naturstein

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

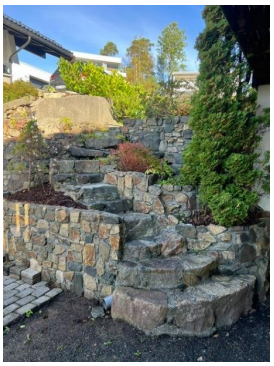
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støpt trapp av naturstein til solplass på nedsiden



Støpt trapp på gavlsiden av huset mot syd-øst



Støpt trapp av naturstein på nord-vestsiden av huset



Støpt trapp til boddør i inngangspartiet, mangler sikring/rekkverk her

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2 åpne boder på gavlsiden av huset mot syd-øst

Vurdering av avvik:
• Tg. pga. alder og normal slitasje

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



2 enkle åpne boder:
Yttertak:
- Betongtakstein på den ene og plastplater på den andre
Oppført i trekonstuksjon etc.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, furu, flis, teppe, betong og belegg.
Opplyst:
- Laminatgulv i stuen er fra 2026:

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Normal bruksslitasje på parkett og tregulv etc.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.



Underetasjen:
- Sprukne gulvfliser i trappegang/gang, tg. 3



Underetasjen:
- Sprukne gulvfliser i trappegang/gang, tg. 3



Vaskerom:
- Varmeskadet våtromsbelegg

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater, malt strie, betongvegg og fliser. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

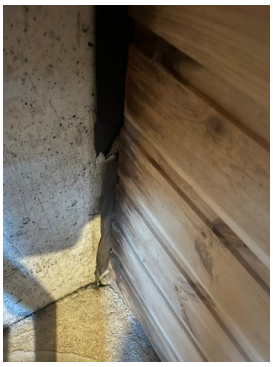
Vurdering av avvik:
• Normal slitasje på overflater samt stedvis uferdige overflater



Tilstandsrapport



Loft:
Uinnredet loftsrom, ligger vannrør og avløpsrør i område



Noe misfarging på panelbord i den ene boden, ikke råte



Rom med sluk i underetasjen: Uferdige overflater etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmlig på lang tid.
Merk:
Det er ikke et rettslig påbud for deg som bor i egen bolig, men direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler på det sterkeste at alle sjekker nivået.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peis med innsats i stuen, peisovn i underetasjen og sotluke/feieluke.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Riss i peishette i stuen. Spjeld i peis i stuen mangler.
Overflatiske riss i skorstein, se tilsynsrapport fra Bergen Kommune 30.06.2026



Loft:



Stuen: Peisinnsats fra byggeår, ikke rentbrennende

Tilstandsrapport



Peisovn opplyst fra 2020



Feieluke

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er av betong samt noen med plater mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Underetasjen ligger under/mot terreng mot nord-vest og nord- øst

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak

Underetasjen virker normalt tørr



Bodvegg av betong under/mot terreng

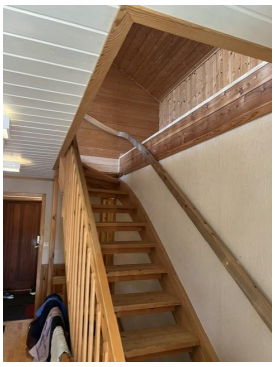
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapper.



Tretrapp til underetasjen



Tretrapp til loftsetasjen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører og dør med glassfelt fra byggeår.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplyst av eier:
Underetasjen:
Gulvvarme i alle rom med unntak av boder og bakgang.
1. etasje:
Gulvvarme i vaskerom, entredel + toalettrom

Vurdering av avvik:

• Tg. pga. alder på varmekabel/matte

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

VÅTROM

1. ETASJE > OPPRINNELIG VASKEROM MED DUSJNISJE OG

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Opprinnelig vaskerom med tredekke med våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk i dekke samt fliselagt dusjsone med plastsluk i dekke og tett oppkant.
- Stålskyllekar og strømuttak
- Vindu med spalteventil og altandør med isolerglassfelt
- Mekanisk avtrekk
- Gulvvarme

Motfall på gulv fra topp gulvbelegg ved dør til topp slukrist på ca. 5-6 mm. Høy dørterskel med våtromsbelegg.
Merk:
2023: Lagt membran og fliser i dusjkabinett på vaskerom i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

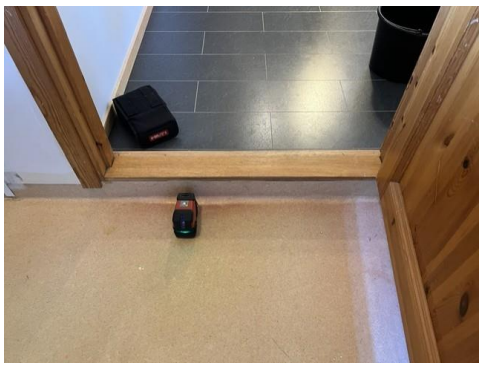
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

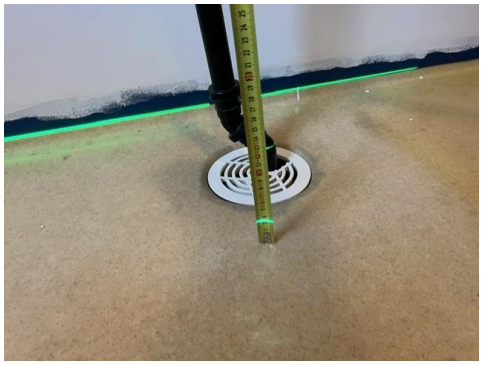
Vaskerommet er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter i toalettrom vis a vis, ingen unormale utslag ble registrert på befaringsdagen.

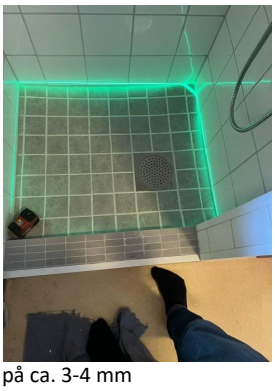
Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må vaskerommet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Lokalt fall i dusjsonen på ca. 3-4 mm

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår i dekke

UNDERETASJE > OPPRINNELIG HELFLISET BAD MED WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Helfliset bad på ca. 4,60 m²:
Dusjsone med støpejernsluk i dekke, klosett og møblement med servant, overskap med speilfelt og lysarmatur med strømuttak.
- El- vifte fra bad + tilluft via dør
- Åpningsvindu fra byggeår
- Varmekabel i gulv.
Merk:
Sprekker i sparkelfuger i himling.

Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 22 mm samt fliselagt oppkant under dørterskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

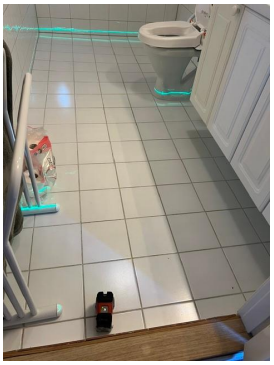
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

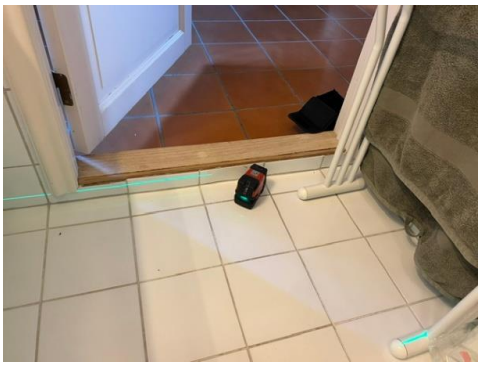
Badet er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter i toalettrom vis a vis, ingen unormale utslag ble registrert på befaringsdagen.

Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må vaskerommet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Dusjsonen: Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.



Støpejernsluk i dekke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS OG VERANDADØR

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Furukjøkken i slett utførelse med hvit laminat benkeplate med fliser over. Overskap med glassfelt. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• TG. pga. alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

Anbefaler og montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Røropplegg under vask:

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS OG VERANDADØR

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator (noe nyere) med avtrekk ut.



Komfyrvakt

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på ca. 2,70 m²:
- Laminatgulv, malte vegger og hvite himlingsplater
- Gulvvarme, termostat





Termostat

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom med klosett, servant og speil.

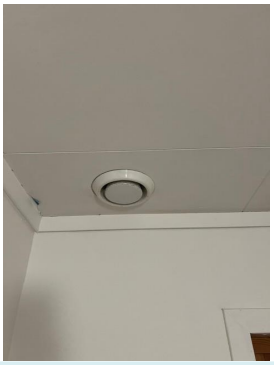
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekaniske avtrekk fra toalettrom og tilluft via dør

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Generelt:
Skal du bygge om et bad/våtrom som har kobberrør i veggene, og du gjør en ombygging og flytter på rørene skal du følge siste forskrift.
I TEK17 står det at vannrørene skal være utskiftbare og at lekkasjer ikke skal medføre skade. – Det betyr i praksis at du skal bytte ut kobberrørene med rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Underetasjen:
Rom med sluk: Innvendig hovedstoppekran



Kjøkkenskap: Stoppekran for utekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vaskerom: Blendet avløpsrør ved tak



Vaskerom: Stakeluke



Underetasjen, rom med sluk: Avløpsrør med stakeluke

Tilstandsrapport



Underetasjen:
- Rom med sluk

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Ligger i kott på loft. Ventilator fra kjøkken.
El- vifte fra bad i underetasjen. Spalteventiler i div. vinduer og ventiler i yttervegger/grunnmur.
Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Utedel:



Varmepumpe type "luft til luft"

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

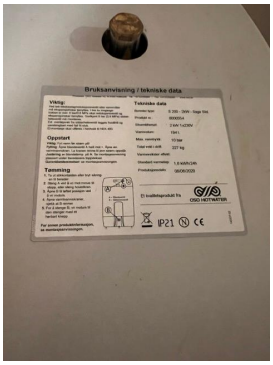
Det er en 194 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Underetasjen, rom med sluk:



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, dato 24.09.2024.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ny innmat i el-skap i 2024.
Merk:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat

TG 2 Andre installasjoner

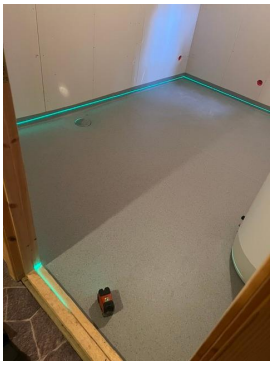
Beskrivelse

Annet rom med sluk på ca. 8,76 m²:
Nytt dekke med våtromsbelegg samt opprinnelig støpejernsluk i dekke.
Merk: Løst våtromsbelegg i nedsenkning til sluk.
- Innvendig hovedstoppekran og avløpsrør av plast med stakeluke.
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020.
- Ventil i yttervegg, ikke avtrekk over tak eller tilluft via dør.
- El- bokser for strøm og blandet vannuttak på vegg.
- Åpningsvindu med spalteventil fra 1987
- Varmekabel i gulv.

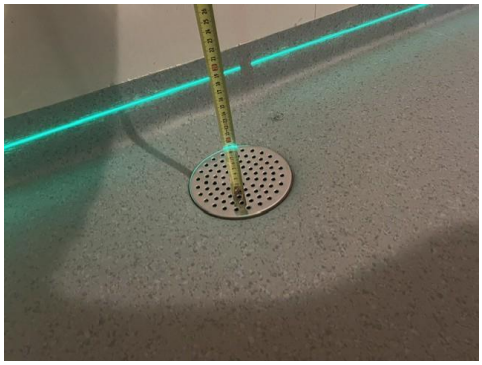
Fall/forskjell fra topp belegg for dørterskel til før nedsenkning til sluk er ca. 24 mm samt ca. 44 mm til topp slukrist. Dørterskel er ca. 40 mm høy på det høyeste.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke ferdigstilt



Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av faste masser/sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Utført fra 1988.
Generelt:
Normal forventet levetid på en drenering rundt et hus er 20 til 60 år, med 30 til 50 år som det mest vanlige for et fagmessig utført anlegg.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og bygget har støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

• Riss i flislagt gulv i hall i underetasjen.
Sprekker ved plateskjøter i tak i hall i underetasje.

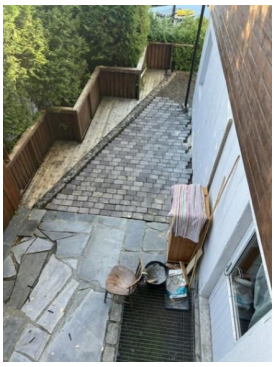
TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong med tregjerde



Hagemur/bed i støp/stein i inngangspartiet



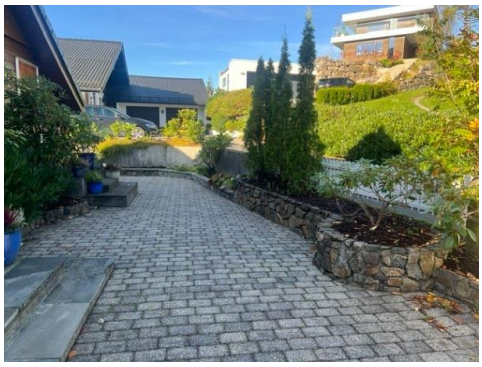
Tregjerde mot syd-øst

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativ flatt terreng i starten samt skrånende terreng ned i forkant mot syd- vest.

Tilstandsrapport



Beleggningsstein i inngangspartiet

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

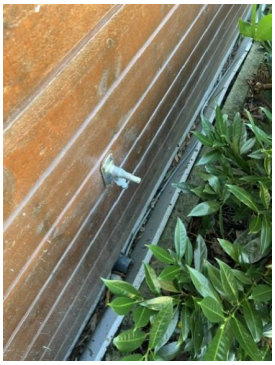
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1988 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Merke på husliv for utvendig stoppekran



Utvendig stoppekran og kumlokk

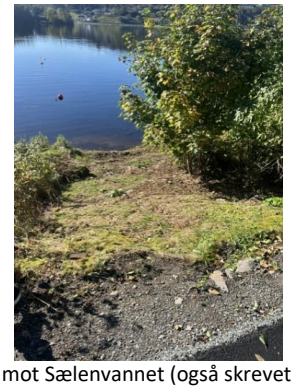


Utekran i inngangspartiet

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Sjøparsellen grenser mot Sælenvannet (også skrevet Sælevatnet)



Sjøparsellen grenser mot Sælenvannet (også skrevet Sælevatnet) mot syd-vest. Skrånende ned til sjø.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med plass til 1 bod samt god lagringsplass

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje på ca. 23,40 m².
- Støpt dekke, vegger av lettbetong og trekonstruksjoner med utvendig liggend trekledning.
- Sperretak/saltak med sutak, tekkket med betongtakstein (2022) samt opprinnelige takrenner og nedløp av plast
- Lys og strømuttak
- Aut. leddport
- Drensrenne i forkant av garasjeport etc.
- Utelys.

Rammetillatelse19/09-1995
Igangset.till01/04-1996
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)01/04-1998
Antall boliger
Antall etasjer1

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

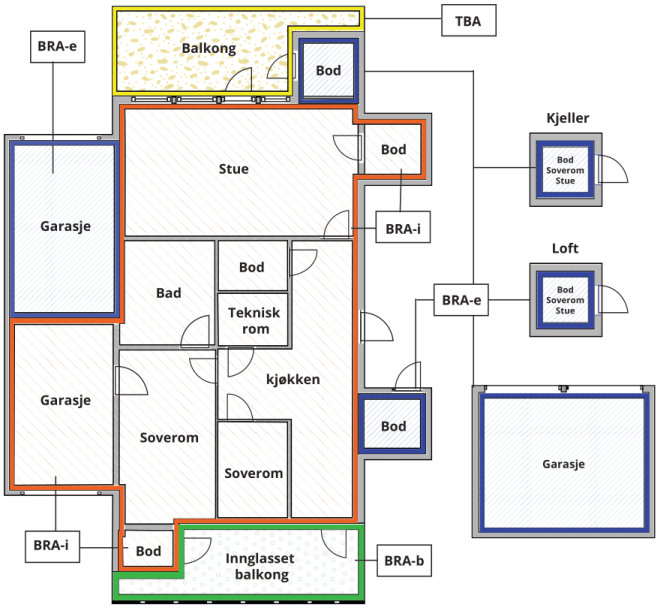
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med solplasser, frittliggende garasje og sjøparsell

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	48			48	2
1. etasje	109			109	36
Underetasje	104			104	56
SUM	**261**				**94**
SUM BRA	**261**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom/loftsrom med uinnredet del, soverom med utgang til luftealtan, kott i knevegg med motor for avtrekksventilasjon		
1. etasje	Entré/gang, trapperom, opprinnelig vaskerom med dusjnisje og altandør, kontor, toalettrom, kjøkken med spiseplass og verandadør, bod med ytterdør, stue med ildsted og verandadør		
Underetasje	Trapperom/gang med ildsted og ytterdør, opprinnelig helfliset bad med wc, soverom, soverom 2, soverom 3, bakgang, bod, bod 2, bod 3, annet rom med sluk		

Kommentar

Underetasjen:
- Trappegang/gang er på ca. 17,40 m², peisovn og ytterdør med glassfelt (syd-øst)
- Soverom 1 er på ca. 14,50 m² (teppe på gulv her)
- Soverom 2 er på ca. 13,80 m² + skorstein/feieluke
- Soverom 3 er på ca. 8,78 m²
- Helfliset opprinnelig bad med wc er på ca. 4,63 m²
- Bakgang er på ca. 5,50 m², åpent under trapp her
- Rom med sluk i dekke er på ca. 8,76 m²
- Bod 1 er på ca. 12,41 m²
- Bod 2 er på ca. 12,47 m², ytterdør med glassfelt mot nord-vest
- Bod 3 er på ca. 1,64 m²

Takhøyder fra ca. 2,35 meter til ca. 2,38 meter

1. etasje:
- Entre/gang er på ca. 6,50 m². El- skap her
- Opprinnelig vaskerom med dusjnisje er på ca. 5,80 m². Utgang til syd-vestvendt overbygd luftealtan på ca. 3,90 m²
- Trappegang er på ca. 10,84 m²
- Toalettrom er på ca. 2,70 m²
- Stuen er på ca. 49 m², peisinnsats her og verandadør. Syd-vestvendt veranda på ca. 32 m².
- Kjøkken er på ca. 23, 20 m²
- Bod på ca. 2,66 m², gulvflate på ca. 3,20 m², skråtak
- Kontor er på ca. 5,50 m²

Takhøyde i stuen er på ca. 2,38 meter.
Ingen nevneverdige skjevheter i dekke

Loft:
- Soverom på ca. 13,80 m² (gulvflate på ca. 21,70 m²) med utgang til luftealtan på ca. 2 m², gulvflate på ca. 3 m²
- Loftsrom med uinnredet del er på ca. 34,20 m², uinnredet del utgjør av dette ca. 10 m²
- Kott i knevegg

Takhøyde er på ca. 2,28 meter til underkant drager.
Det ble høydemålt med laservater på befaringsdagen og største skjevhet i dekke er ca. 10 mm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasjen, plantegning: 2 av soverommene står som disp. rom samt rom med sluk står som bod

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier:
- Ny innmat i el-skap i 2024
- Ny varmeåumpe type " luft til luft" i 2022, nylig utført service
- Ny takstein, takrenner, nedløp og snøfangere etc. i 2022
- Pergo laminatgulv (stuen) er fra 2026

Underetasjen:
- Våtrom med nytt dekke og våtromsbelegg med oppbrett i 2026. Rommet er ikke ferdigstilt etc.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier:
- Ny takstein ble lagt i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Kjell Edgar Sundby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	1443		0	900.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sælenveien 42 B

Hjemmelshaver

Sundby Kjell Edgar, Sundby Sigrun Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en flott og maritim beliggenhet i Sælenveien i et veletablert boligområde på Straumsgrend.
Husets fasade/inngangsparti ligger mot nord-øst og stue/veranda etc. ligger syd-vestvendt og har utsikt mot nærområde/bebyggelse, Sælevatnet, Knappenfjellet og Straumsåsen m.m.
Parkering på egen grunn, frittliggende garasje og asfaltert gårdsplass.
Kort vei til kyrkjetangen friluftsområde samt flere gode turmuligheter.
Kort kjørevei til dagligvarebutikk og Oasen Senter i Fyllingsdalen bydel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Felles vei med gatelys samt gårdsplass ble asfaltert i 2020.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen (2 teiger) er på 900,70 m² og er relativ flatt i starten samt skrånende terreng ned i forkant mot syd- vest. Sjøparsellen grenser mot Sælenvannet (også skrevet Sælevatnet) og ligger rett nedforbi huset mot syd-vest.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.
Sælenvannet (også skrevet Sælevatnet) er en 0,6 km² stor poll i bydelen Fyllingsdalen i Bergen, lokalisert mellom ferskvannskilder og Nordåsvatnet.
Brakkvann og lagdeling:
Siden vannet ligger kun 0,3 meter over havnivå, påvirkes det kontinuerkelig av tidevannet. Dette skaper en spesiell lagdeling der ferskvannet legger seg på toppen, og det tyngre saltvannet legger seg på bunnen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring A/S Nuf-39				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte	08.10.1987		Gjennomgått		Nei
Tegninger, garasje	15.09.1977		Gjennomgått		Nei
Megler	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger, hus	02.09.1988		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring

Sælenveien 42B, 5151 STRAUMSGREND

04 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sælenveien 42B	Sælenveien 42B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygget 1987/1988

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden 1988.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sundby, Kjell Edgar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1)Vannskade i entre på grunn av defekt kran på vaskerom i hovedetasje. 29.12.2010. Utbedret av forsikringsselskap, Tryg Forsikring. Samtidig oppgradering med gulvvarme i entre og på toalett.

2)Golvbelegget på vaskerommet er skadet og flekkvis løsnet.

3)Sprekker i sparkelfuger i tak på bad i underetasje.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt membran og fliser i dusjkabinett på vaskerom i hovedetasje.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

30+

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt membran og fliser på bad i underetasje.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt våtromsgulvbelegg på gulv i rom med sluk i underetasje, og flyttet / montert varmtvannsbereder.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flex Bygg AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1)Lekkasje ved de store vinduene og verandadøren på sørveggen på hovedplan.

2)Fuktskade på vinduer generelt.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak, pipebeslag, og takrenner på huset. Flyttet ventilasjonshette. Nytt tak på garasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Landro Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet noe dårlig treverk på vinduer.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert beslag ved verandadør.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flex bygg AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utbedret lekkasje ved vindu i stuen.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt / misfarging av treverk ved ett punkt nederst i vegg mellom bod og verksted i kjeller, i hjørne mot yttervegg.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Dreneringsrør lagt i grunn i forbindelse med oppføring av huset. I nivå med kjellergulv.

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2026

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjort tiltak mot fukt nederst i vegg mellom bod og verksted i kjeller, i hjørne mot

yttervegg.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flex Bygg AS

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringer og framlegg av strøm til varmepumpe. De nye sikringene slår ut tidligere enn de gamle ved mye strømbruk i underetasjen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Hansen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert trekkrør og bokser i kjellerrom mot øst.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høva Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Servicesenter AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av Flexit vifte m/ styring.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BGO Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sanert slamavskiller. Ca årstall.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

v/ Bergen kommune

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert Flexit vifte m/ styring

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BGO Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2019

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert avtrekksrør fra dusj og toalett på hovedplan til vifte.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Riss i flislagt gulv i hall i underetasjen.
Sprekker ved plateskjøter i tak i hall i underetasje.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Riss i peishette i stuen. Spjeld i peis i stuen mangler.

Overflatiske riss i skorstein, se tilsynsrapport fra Bergen Kommune 30.06.2026.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe misfarging på tidligere nevnt skillevegg i kjeller mellom verksted og bod nederst inn mot grunnmur.
Jordslag under takutstikk.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjente ikke til noen mangler før vi ble gjort oppmerksomme på dette i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport nå. Se tilstandsrapport og salgsdokumenter angående dette.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt med brikke for mange år siden. Har ikke lenger tilgang til resultat.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Selvbygget garasje. Godkjent.

Murene i hagen er selvbygget, og høyden overstiger noen steder 1 meter.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Ny asfalt i felles og egen innkjørsel. Ny samlekum i felles innkjørsel. Hauge Asfalt 2020. Dreneringsrør fra samlekummen og fra dreneringsrenne ved garasjen ble lagt langs tomtegrensen mot øst av ufaglært.

Spjeld mangler i peis i stuen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85053070

Egenerklæringsskjema

Name

Kjell Edgar Sundby

Date

2026-10-04

Identification

Kjell Edgar Sundby

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

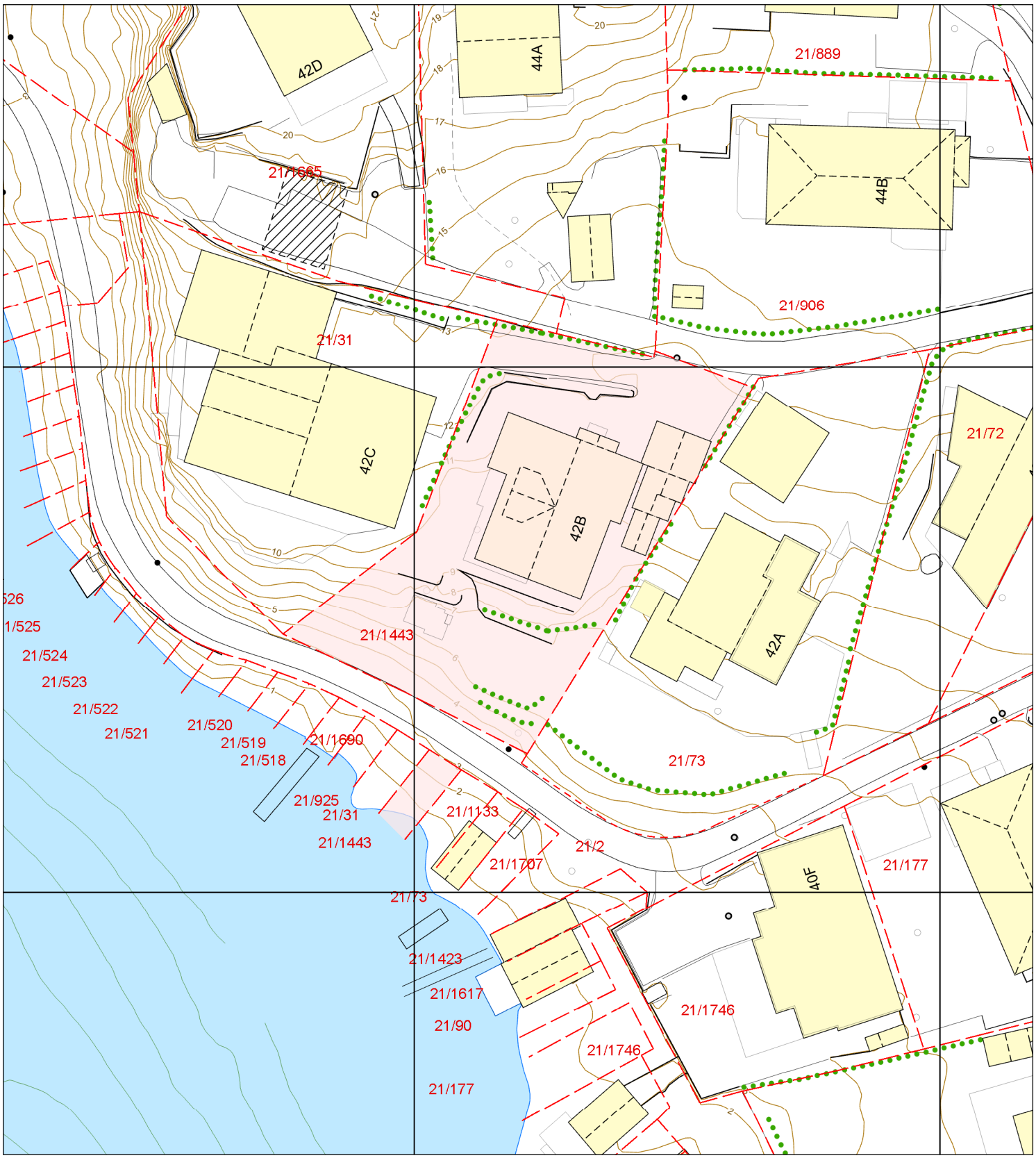
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1443/0/0
Adresse: Sælenveien 42B, 5151 STRAUMSGREND

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.