



Kipleskaret 39,
5179 GODVIK

Prisantydning: kr 7 490 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Den perfekte familieboligen! Enebolig i blindvei med stor og solrik tomt og nydelig utsikt | Dobbelgarasje

Adresse

Kipleskaret 39, 5179
GODVIK

Område

Godvik

Prisantydning

kr 7 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 143 m²
BRA-e: 46 m²
BRA Total: 189 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1998
Soverom: 3
Rom: 4

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 478.5 m²

Omkostninger: kr 206 590,-
Totalpris: kr 7 696 590,-
Formuesverdi: kr 1 566 000,-
Kommunale avgifter: kr 21
563,- per år

 Eiendomsmegler
Norge

Nicolas dos Santos
Salgsleder | Eiendomsmegler

Tlf.: 48 28 20 61
Nicolas.Santos@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Bergen Vest
Loddefjordveien 2,
5171 LODDEFJORD
91 50 55 60



Kipleskaret 39, 5179 GODVIK

Eiendomsmegler Norge v/ Nicolas dos Santos har gleden av å presentere Kipleskaret 39!

Verdt å nevne om boligen:

- Stor, planert tomt med nydelig utsikt og gode solforhold
- Vestvendt tomt beliggende på en høyde
- Dobbeltgarasje på hele 46 m²
- Lekkert bad fra 2021
- Stor og sosial stue på hele 49 m²
- Nydelig kjøkken fra Kjøkken Atelier
- 3 romslige soverom
- Koselig og lun utestue
- Stor terrasse og altan på hele 80 m²

Verdt å nevne om området:

- Tilbaketrukket og sentral beliggenhet
- Kort kjøreavstand til Vestkanten og Sartor
- Ca. 15 minutter med bil til Bergen sentrum

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 138, bnr. 193

i Bergen kommune.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:

Underetasje: Hall m/trapp, vaskerom, 3 soverom og bad.

1. etasje: Stue, kjøkken og bod.

I tillegg er det dobbelgarasje på

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Hall m/trapp, bad, 3 soverom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Kjøkken, bod og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Altan og terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje.

Byggemåte og tilstandsrapport

Sammendraget under er hentet fra rapport fra bygningssakkyndig og viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), tilstandsgrad 3 (TG 3) eller tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU). Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

TG 0: Ingen avvik

TG 1: Mindre avvik

TG 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG 3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Bygningsdel ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskader er observert i de to småvinduene på sørsiden av bygningen. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.

TG2 - Vesentlige avvik og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid, da det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan imidlertid medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom i beferdede områder.

Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Sørveggen på boligen fremstår som noe værslitt og har behov for vedlikehold. Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av sørveggen for å hindre ytterligere forringelse av kledningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte- og fuktskader, noe som kan redusere veggens levetid og føre til kostbare reparasjoner.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene er slitt i nedre del av panelet. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert lekkasjer i kassetene, samt rustdannelse på kassetene og rustrenninger fra kassetene. Lekkasje og rustdannelse i kassetene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Utvendige trapper: Manglende rekkverk. Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en fare for personskade ved fall.

Overflater: Laminatgulvet er dårlig tilpasset mot dører enkelte steder, noe som kan medføre synlige skjøter og redusert estetisk kvalitet. Laminatgulvet bør tilpasses bedre mot dører for å unngå skader, fuktopptak og unødvendig slitasje på gulvet. Manglende tilpasning kan føre til at gulvet blir ødelagt over tid og at det oppstår fuktskader ved rengjøring.

Innvendige trapper: Sår i et trinn. Såret i trinnet bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for personskade, som for eksempel snubling eller flis.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved svikt i eldre rørinstallasjoner.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. På grunn av tankens alder kan skader plutselig oppstå, noe som kan føre til lekkasje eller driftsstans. Vurder utskifting av tanken for å unngå følgeskader.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det kan være aktuelt å planlegge utskifting på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt fare for fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken: (overflater og innredning): Stedvis sår i sokkelen samt små sår i frontene. Det anbefales å utbedre skader på sokkel og fronter for å forhindre videre slitasje og forringelse av kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Bad (overflater gulv): Det er lite fall på gulvet i henhold til dagens forskrifter. Ikke alle fliser er kontrollert for hulrom (bom). Det er utført stikkprøver, hovedsakelig i gangbanen. Det kan derfor være hulrom i fliser som ikke er kontrollert, for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder eller annet fastmontert utstyr. Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre god avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader. Det anbefales å kontrollere alle fliser for eventuelle hulrom (bom), spesielt under fastmontert utstyr, for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader på tettesjiktet.

Bad (sanitærutstyr og innredning): Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig. Det bør etableres lekkasjesikring for den innebygde sisternen for å redusere risikoen for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende følgeskader på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

Vaskerom (overflater vegger og himling): Små hull i vegger etter tidligere innfesting. Hull i veggene bør tettes med egnet sparkel eller fugemasse for å hindre fuktinntrengning og videre skader på overflatene. Ubehandlete hull kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Vaskerom (overflater gulv): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Vaskerom (ventilasjon): Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at det kan oppstå dårlig luftkvalitet og økt fuktighet, noe som kan føre til soppvekst, dårlig innemiljø og skade på bygningsdeler over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Bad (tilliggende konstruksjoner våtrom): Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen. Blandebatteriet vender mot yttervegg og det kan ikke borres på motsatt side av vegg for fukt søk.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er registrert brannvarsler og brannslange.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.
Selger har bodd i boligen selv de siste 12 månene.

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

Ja
Når: 2021
Firma: Eirik Bjørnstad Flis og Mur AS
Beskrivelse: Murmester Eirik Bjørnstad rehabiliterte badet med nye plater, membran, nye fliser og rørleggermester Christoffer Horneland tok seg av rørarbeid.

Når: 2021
Firma: Rørlegen VVS AS
Beskrivelse: Rørlegger demontert og koblet rørarbeid ifb med fliselegging av nytt bad, inkl montering dusj vegger og baderoms møbler.

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

Ja
Når: 2016
Beskrivelse: Vasket takstein og impringnerte. Utført av meg selv.

Når: 2023
Beskrivelse: Ny sort pipehatt ble montert av blikkenslager Andersen.

Når: 2006
Firma: Elise Bygg AS
Beskrivelse: Lagt inn 15 cm ekstra isolasjon i tak.

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

Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja
Når: 2016
Firma: Ukjent
Beskrivelse: Spotter i tak, ekstra strøm til lading av el bil i garasje, samt montering av utelys i ny naturstein mur. Utført av familie venn som har vært elektriker i over 20 år. BKK var i ettertid - etter masse utskiftningen - på kontroll ift strøm til boligen. Det ble funnet en delvis løsnet kabel, og vi fikk anmerkning med frist. Arbeidet ble utført av elektriker firma, som meldte inn at de hadde ordnet det - og alt ble godkjent av BKK. Husker ikke navn på firma, men det er registrert hos BKK.

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

Ja
Når: 2006
Firma: Ukjent
Beskrivelse: Monterte nytt kjøkken i 2006 fra Bergen Kjøkken Atelier, og det ble bygget om på noen rør ifb med at nye kjøkkenet fikk en ny løsning.

27. Er det utført radonmåling?

Ja
Når og hva ble verdiene: Usikker, men mener det var et tilbud som kom inn via velforeningen, og resultatet husker jeg ikke, men var nok OK - da vi ellers hadde ordnet opp.

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

Opplysninger: 2016 fikk vi revet ned betongkonstruksjon i forkant av boligen. Vi fikk utskiftet deler av massene, laget ny natursteins mur, inkl trapp med skifer. Videre ble det støpt platting, og montert gjerde. I ettertid fikk vi - trolig i 2017 fikk vi lagt ned skifer 30x60 på plattingen, og noen av disse har vi nå registrert er løsnet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Kipleskaret 39 har i et særdeles barnevennlig og sentral beliggenhet i et etablert boligområde. Området er meget populær med en attraktiv beliggenhet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket til.

I kort avstand til boligen finner du Drotningvik Senter med dagligvarebutikk, restauranter/kafé, apotek, legesenter, tannlege, treningssenter m.m.

Hvis du ønsker et større utvalg av butikker ligger Vestkanten Storsenter og Sartor Storsenter en liten biltur unna. Bergen sentrum ligger en kjøretur på ca. 15 minutter unna eiendommen. Gangavstand til kollektiv transport langs Sotraveien.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder i skog og mark, med turstier som passer både mosjonister og aktive sjeler. Med fantastiske destinasjoner som Alvøskogen, Lyderhorn og Kanadaskogen i nærområdet kan man nyte fine dager i skog og fjell.

Tomt

478.5 m², eiet

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på egen tomt. Gjesteparkering v/ lekeplassen og 2-3 plasser nedenfor tunnelen iht. styremedlem i velforening.

Bebyggelsen

Området består primært av hus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe mellom etasjene. Vedovn i stue. Varmekabler i entré og på bad.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 566 000 pr 2026

Formuesverdi sekundær

Kr 5 945 523 pr 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

Kr 21 563 pr 2026

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Velforening

Årlig Velavgift kr 6 000

Faktureres kr 500,- pr. måned. Inkluderer strøm, vedlikehold, asfaltering, Rentokil, befaring av lekeplass. To dugnader i året via Facebook-gruppe. Pris for å ikke møte opp på dugnad er 400 pr dugnad.

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for huset datert 28. juli 2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål jf. planID 7595001 med plannavn Laksevåg. Gnr 138 bnr 8, ny plan for utbygging.

Reguleringsplaner under grunn:

PlanID 62990000, Laksevåg. RG 555, reguleringsplan for sambandet Sotra-Bergen, fra Fjell kommunegrense til Storavatnet. Gjelder ny Sotrabro og tilstøtende tunnel i Søre Drotningstunnel.

Hensynssone for reguleringsplan under grunn: Andre sikringssoner, dekningsgrad 100%

Kommuneplan:
PlanID 65270000, Kommuneplanens arealdel
2018-2030.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Gul flystøysone, dekningsgrad 100%
Gul veistøysone, dekningsgrad 54,4%
Rød veistøysone, dekningsgrad 45,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID 71740000.

Samtlige planer kan fås ved henvendelse til megler
eller leses på <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/search> (søk med planID).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og
rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/138/193:
18.02.1999 - Dokumentnr: 4451 - Bestemmelse iflg.
skjøte. Pliktig medlemskap i velforening m.v.

04.02.2026 - Dokumentnr: 133396 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS Org.nr:
940 434 254 Elektronisk innsendt

27.01.1999 - Dokumentnr: 2241 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4601 Gnr:138
Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1440029 - Omnummerering
ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1201 Gnr:138
Bnr:193

18.02.1999 - Dokumentnr: 4451 - Best. om vann/
kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:138 Bnr:8
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m. Med flere bestemmelser

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 7 490 000

Totalpris

Kr 7 696 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-
4. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 18 000,- (frivillig)
For prisantydning kr. 7 490 000,00 utgjør dette samlet
kr. 206 340,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud.
Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som
forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen
dekker selgers ansvar etter avhendingsloven
begrenset til eiendommens salgssum, oppad
begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker
ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss
fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på
viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4
000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge
forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det
gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra
kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i
honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for
Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det
som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som
er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes
som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper
har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres
til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen
med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å
kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe
han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen
må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meglers budgivning. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlens opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave

1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Meglernes vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 0,80 % av salgssum.
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 15 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Informasjonsinnhenting : kr. 5 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

Frende Skadeforsikring

Selger

Frode Monsen
Veronica Susanne Fure

Oppdragsansvarlig

Nicolas dos Santos
Salgsleder | Eiendomsmegler
Nicolas.Santos@emvest.no
Tlf: 482 82 061

Anja Jaf
Eiendomsmeglerfullmektig
anja.jaf@emvest.no
Tlf: 938 82 215

Eiendomsmegler Norge, Bergen Vest, Loddefjordveien
2
5171 LODDEFJORD
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

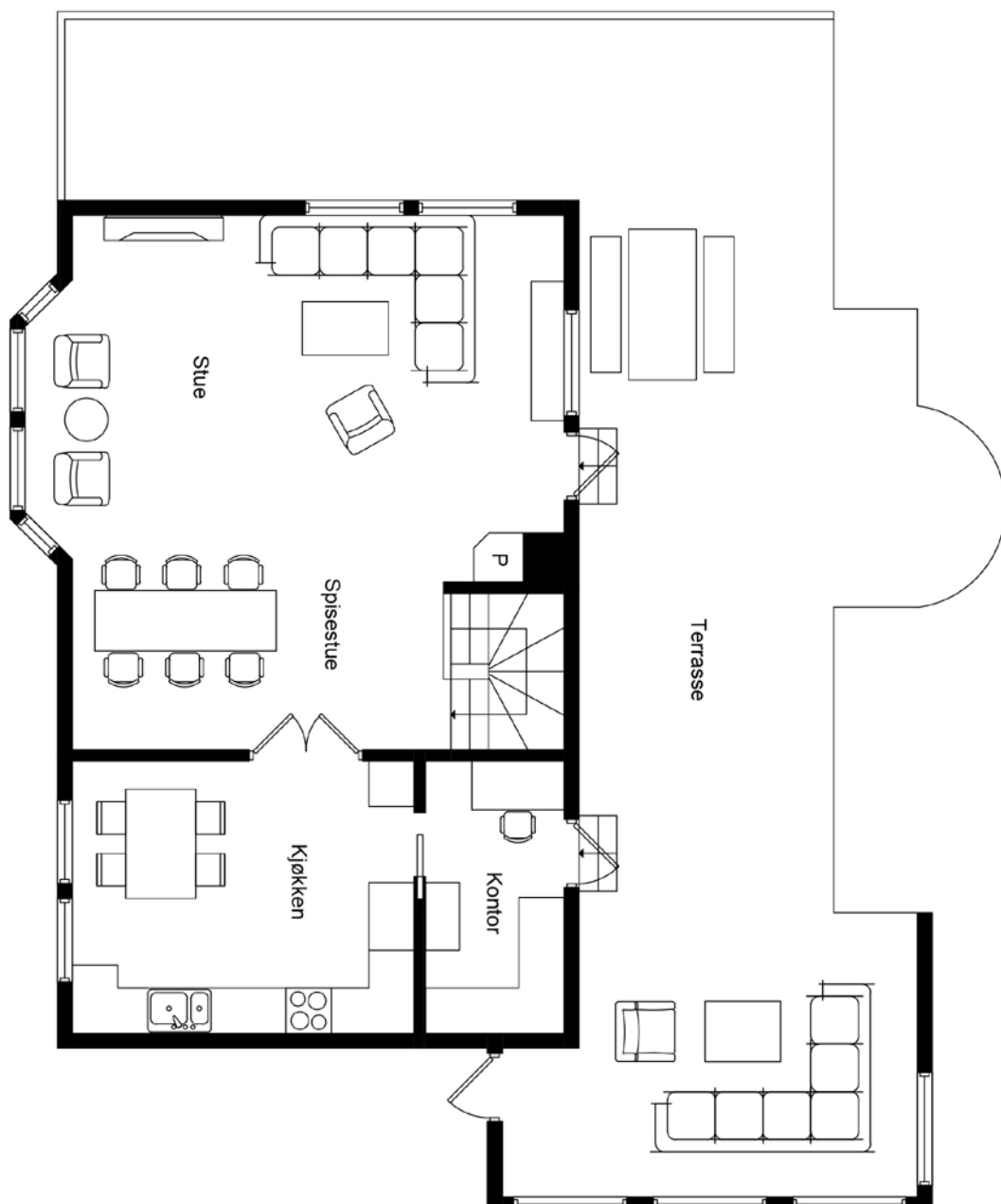
22260010

Salgsoppgavedato

02.03.2026

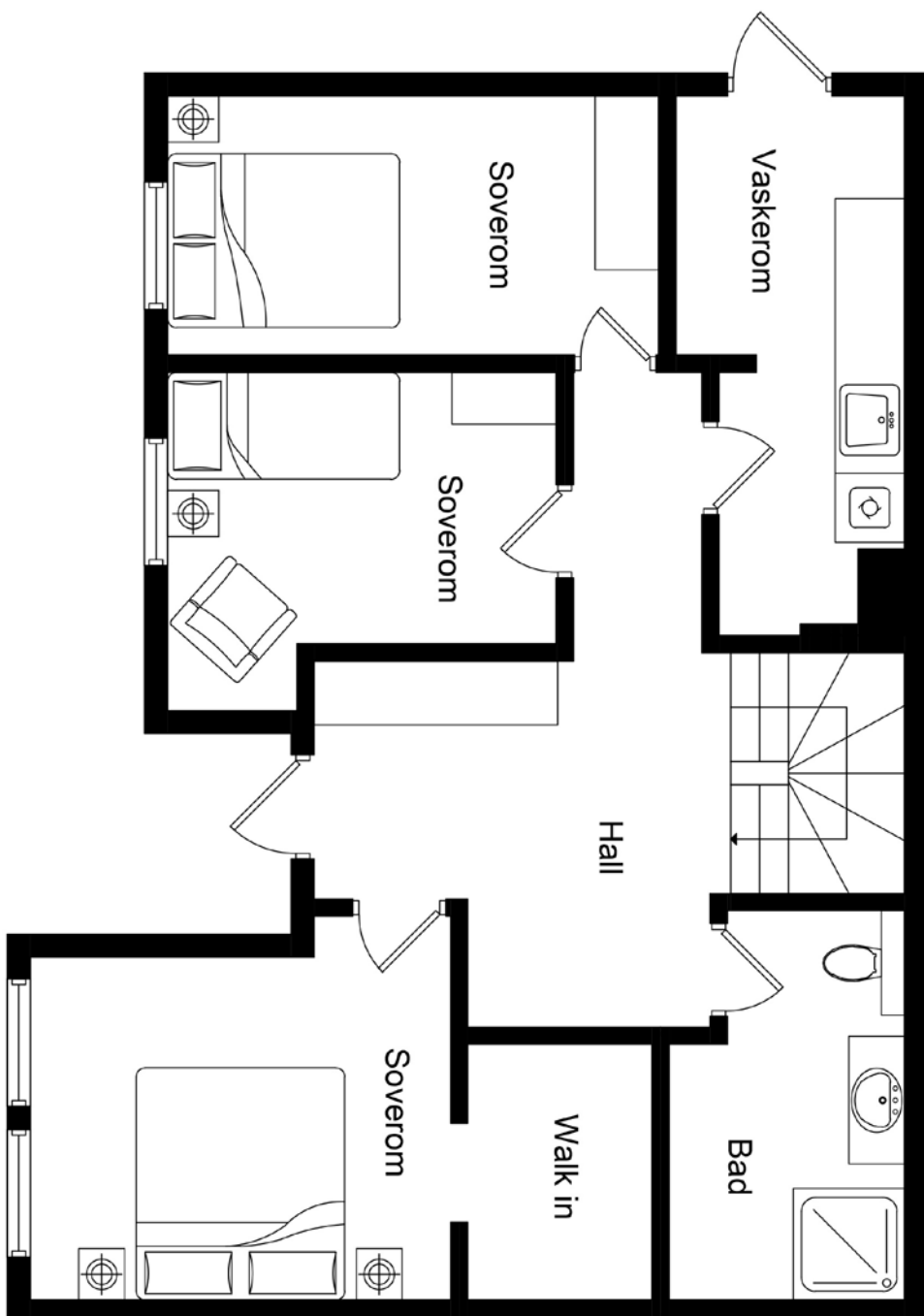
Plantegning

Kipleskarat 39 - 1. Etasje



Plantegning

Kipleskaret 39 - U. Etasje





Eiendomsmegler Norge v/ Nicolas dos Santos har gleden av å presentere Kipleskaret 39.



Eneboligen ligger særdeles fint til på Kipleskaret som nest siste hus i enden av en blindvei.



Her har du både hage og terrasse, hvor du enten kan sitte i solen eller i le.



Boligen har en koselig utestue hvor du har plass til utemøbler, grill og det du måtte ønske.



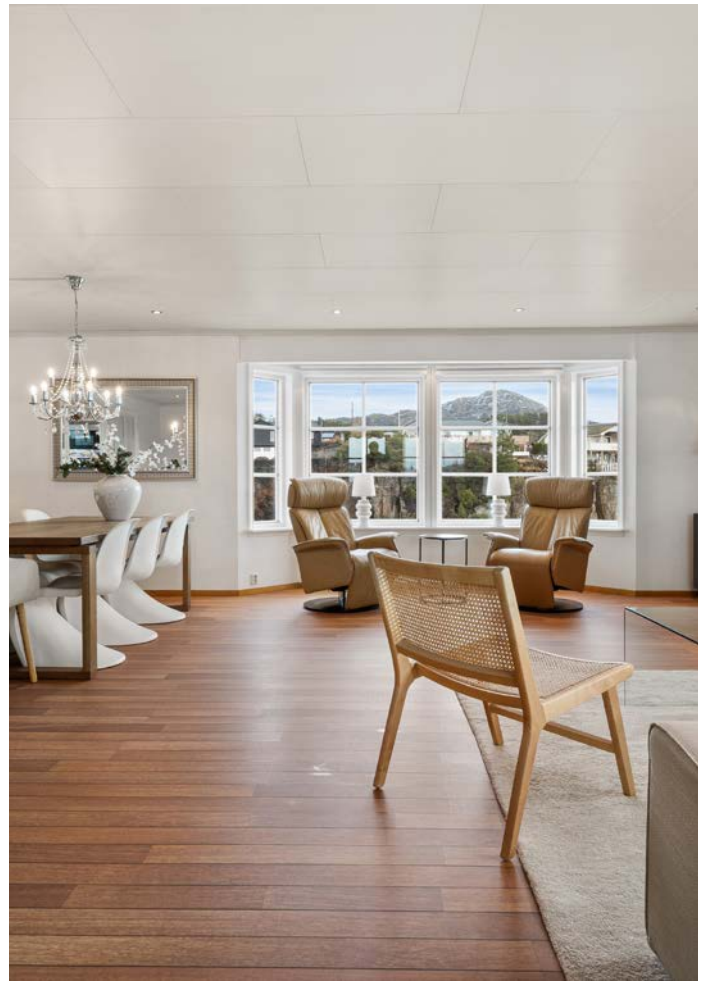
Usjenerert uteområde med tilkomst både fra stue og kjøkken/kontor.



En herlig uteplass året rundt!



Stuen måler hele 49 m², med flotte doble dører inn til kjøkkenet.



Stuen er lys og luftig med spotlights i taket og god plass til stort spisebord og sofagruppe.



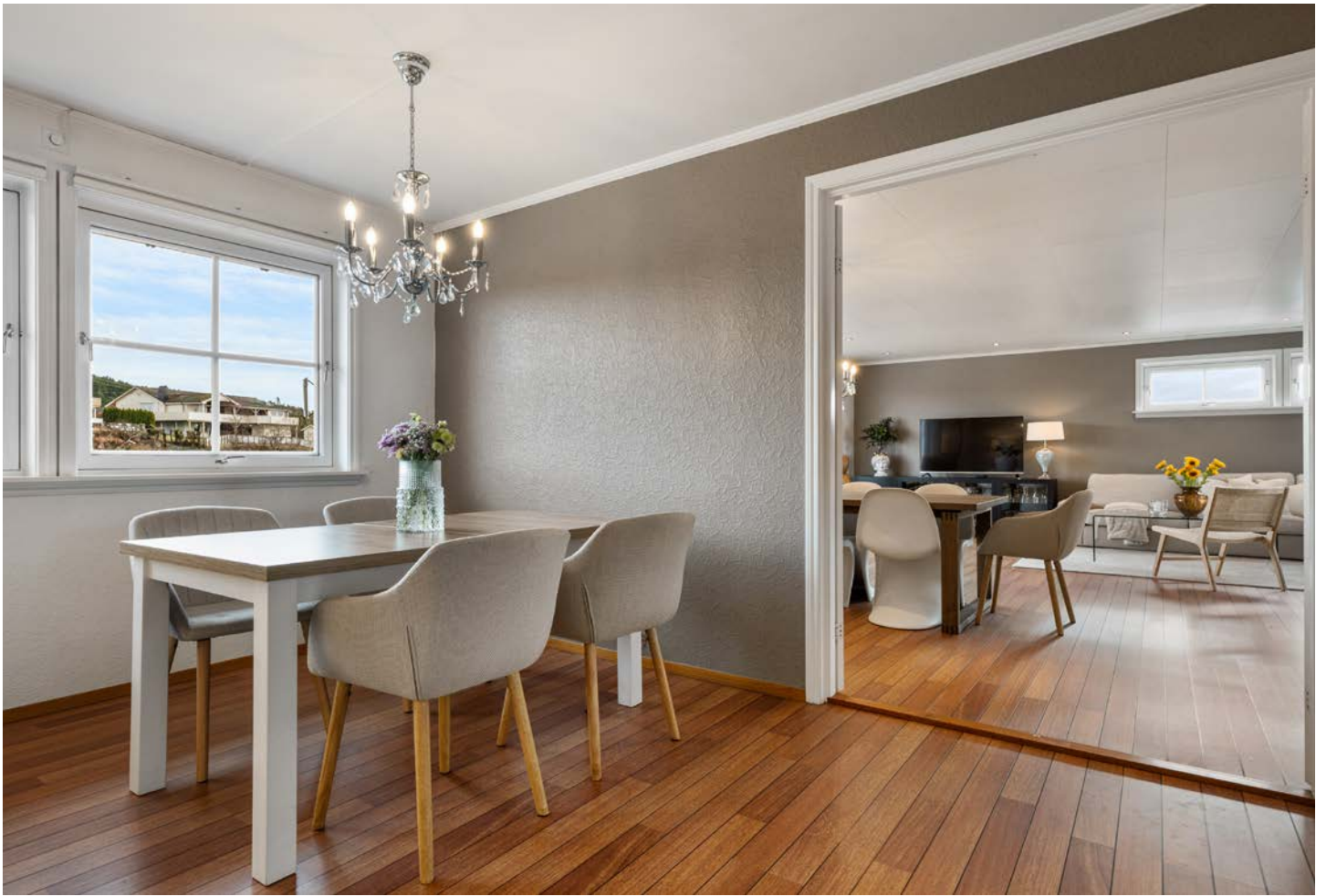
Planløsningen gir deg mange møbleringsmuligheter.



Stuen måler hele 49 m², med flotte doble dører inn til kjøkkenet.



Kjøkkenet er svært romslig og er innredet med tidløst, hvitt inventar.



Det er god plass til spisebord på kjøkkenet også.





Stekeovn og mikro er praktisk plassert i høyden. Det er rikelig med skap- og benkeplass, samt tilkomst til kontoret og videre ut på



Varmepumpe i trappen og peis i stuen gir en behagelig innetemperatur.



Utgang til hage og terrasse via kjøkken og mellomgang/kontor



Hovedsoverommet måler over 15 m² inkludert tilhørende walk-in garderobe.



Det andre og tredje soverommet måler hhv. 8,41 m² og 9,97 m².



Her er mulighetene mange!



Det er god plass til seng, nattbord og garderobe på alle soverom.



Lekker og nyoppusset i 2021!



Badet er lekkert utført med bl.a. integrert belysning i speilet, sorte detaljer, storformatfliser og regndusj.



Vaskerommet måler 8,63 m² og er svært romslig med mye oppbevaringsplass, utslagsvask, benkeplass og rom for vaskemaskin og tørketrommel.



Fra vaskerommet er det også tilkomst ut av huset, praktisk med små barn på regnfulle dager.



Det tar ca. 7 minutter å kjøre til Vestkanten Storsenter, og ca. 10 minutter til Sartor Storsenter.



Velkommen til et familieeldorado, hvor du kommer til å bo i gangavstand fra skolen, barnehagen, Alvøen Idrettspark, to dagligvarebutikker, busstopp mm.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn Etablerere Husdyreiere

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Godvik	12 min
Godviksvingene 125 AS	20 min

SPORT

Alvøen idrettspark	8 min
Fotball, friidrett, treningsapparater	0.7 km
Kiplehaugen	9 min
Ballspill	0.7 km
EVO Godvik	20 min
Sprek & Blid Drotningvik	20 min

VARER/TJENESTER

Drotningvik Senter	20 min
Drotningvik apotek	20 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Godvik	11 min
Kiwi Godvik	11 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Det er mange hyggelige folk her,
og veldig koselig. :))»

OFFENTLIG TRANSPORT

Breiviksskiftet	6 min
Linje 49, 424, 441, 445	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	15 min
Linje F4, L4, R40	11.9 km
Bergen Flesland	18 min

KVALITETER



SKOLER

Alvøen skole (1-7 kl.)	20 min
353 elever, 20 klasser	1.7 km
Olsvik skole (1-10 kl.)	5 min
608 elever, 44 klasser	3.2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	10 min
395 elever, 46 klasser	5.1 km
Olsvikåsen videregående skole	7 min
430 elever, 26 klasser	4.1 km
Laksevåg videregående skole	11 min
850 elever, 59 klasser	7.8 km

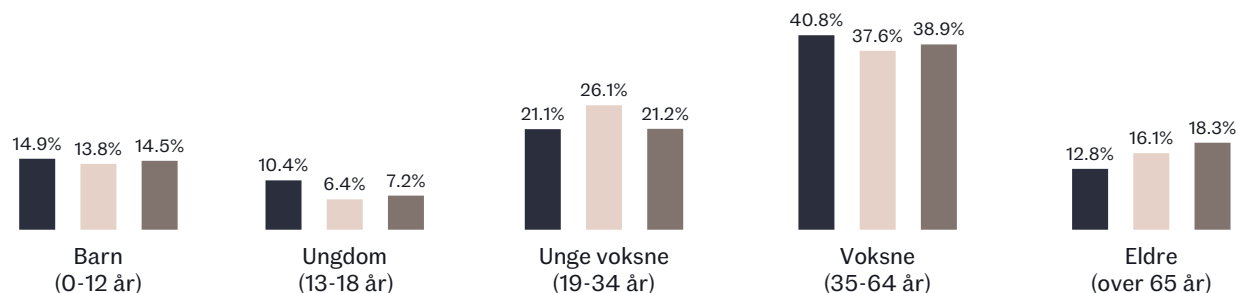
BARNEHAGER

Kladden Kanvas-barnehage (0-5 år)	9 min
90 barn	0.8 km
Godvik barnehage (0-5 år)	16 min
77 barn	1.4 km
Kanutten barnehage (0-5 år)	6 min
87 barn	2.9 km



Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Droningsvik/Øvre Godvik/...
- Bergen
- Norge

PERSONER

3 203
265 933
5 425 412

HUSHOLDNINGER

1 251
136 695
2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

Buss

BOLIGMASSE



- Enebolig
- Rekkehus
- Blokk
- Annet

KVALITETER

Turmulighet
ene



Nærhet til
skog og mark

Støynivået



Lite støynivå

Gateparkerin
g

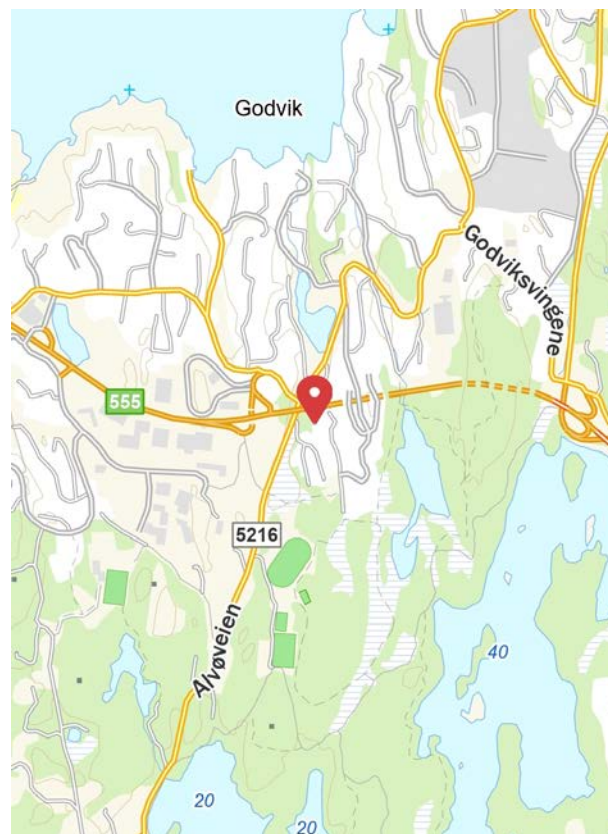
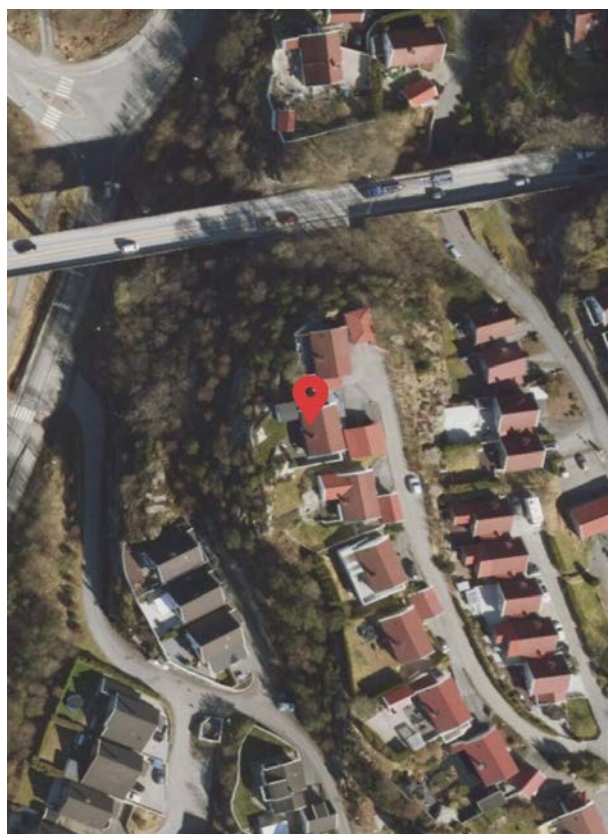
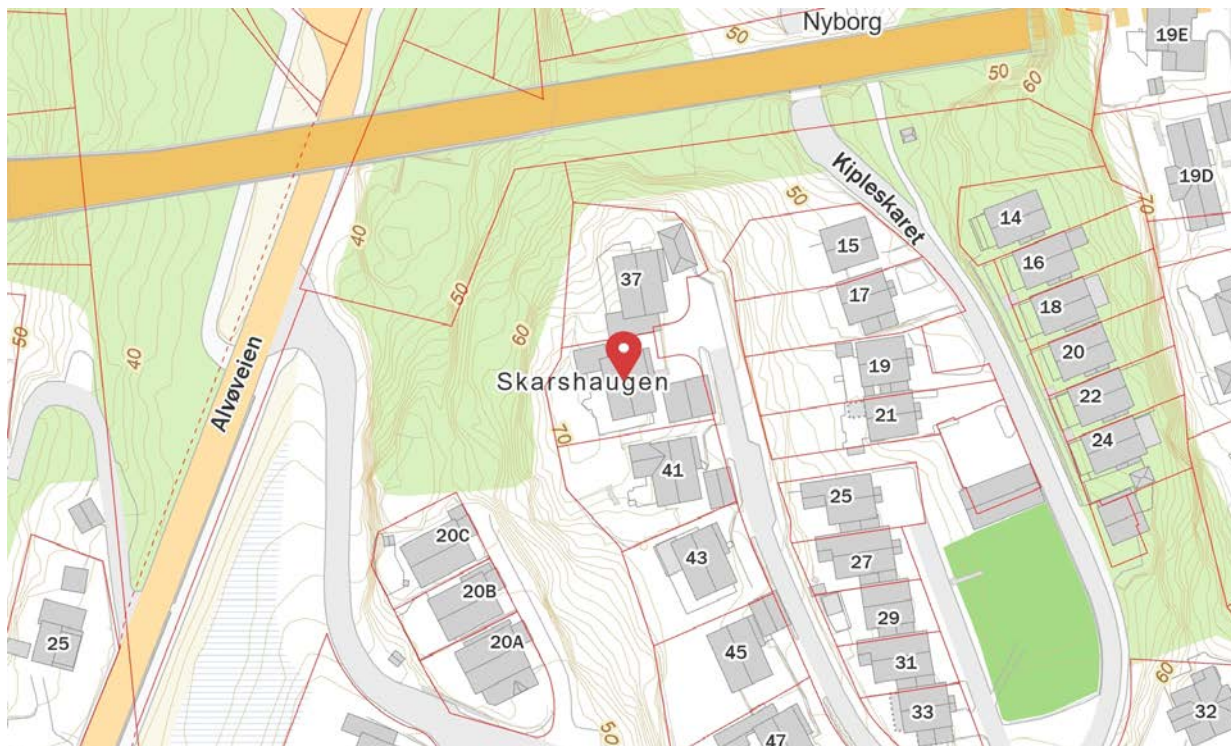


Lett



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

Nabolagsprofil



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kipleskaret 39, 5179 GODVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 138, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 18384-202149

Referansenummer: KS1688

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringsseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 fuktspøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1998 i hht. Eiendomsdata.

Boligen har vanlig standard på overflater og utstyr.
For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Snø ved befaring

Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med 3 mm sutakplater

Kaldt loft har fått ekstra kryss isolering 15 cm i ca 2006

Et stykke langs ytter vegg har kun opprinnelig tykkelse på isolasjon

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Kodelås

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

Stor treplatting/altan med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med tremmegulv og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 1,05 meter.

Altan har vanlig bruks slitasje på overflater. Snø ved befaring, ikke mulig å kontrollere dekke.

Stålpåler på underside med avrenning til renne.

Ute plass innebygget med vinduer og åpen i front
Papptekket.

Trapp i tre til utestue ikke montert rekkverk

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser, laminat, skips laminat, teppe.

Veggene har malte plater, miljøtapet,

Innvendige tak har malte plater og ferdigplater.

Alle fliser er ikke kontrollert for bom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag

Støpt isolert plate mot grunn

Det er ikke krav til måling etter minste krav i forskrift.

Element pipe som er pusset.

Feieluke vaskerom

Peis oven i stue.

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Dette er en konstruksjon som kan være uheldig med plast på varm side.

Boligen har malt tretrapp.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Formpressede hvite fyllingsdører

Normal bruks slitasje på dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

Lokalt fall i dusjsone

Terskel er noe høy i forhold til krav i Tek 17.

Tetting ved terskel er ikke mulig å kontrollere heller ikke om det er tettet under terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Blandebatteriet vender mot yttervegg og det kan ikke borres på motsatt side av vegg for fukt søk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er ikke utført etter tekniske forskrifter

Fremstår som utett langs vegger

Veggene har malte plater.

Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. innredning ved skyllekar i stål.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom trenger fornying av alle overflater og tette skift.

Det anbefales oppgradering av våtrom etter dagens forskrifter.

Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken type Bergen kjøkkenatelier

Fliser mellom skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hoved inntak i vaskerom

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt .
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmekabler i entre. Varmekablene er ikke funksjonstestet.
Sentralstøvsuger av typen Flexit. Motoren er ikke kontrollert.
El. anlegg med automatsikringer.
Sikringskap er plassert i

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.
Dreneringen er fra 1998.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenering etter krav på oppføringstidspunkt.
Bygningen har betonggrunnmur.
Fra egenmelding
2016 var betongkonstruksjon demontert i forkant av boligen.
Utskiftet deler av massene, laget ny natursteins mur, inkl trapp med skifer.
Videre ble det støpt platting, og montert gjerde. I ettertid fikk vi - trolig i 2017 fikk vi lagt ned skifer 30x60 på plattingen, og noen av disse har vi nå registrert er løsnet.
Terreng er flatt på hage og inngangsside lett skrånende på ende vegger
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

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

[Gå til side](#)

Det er registrert brannvarsler og brannslange.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett
Det er utført noe endringer på rom og bruk av rom

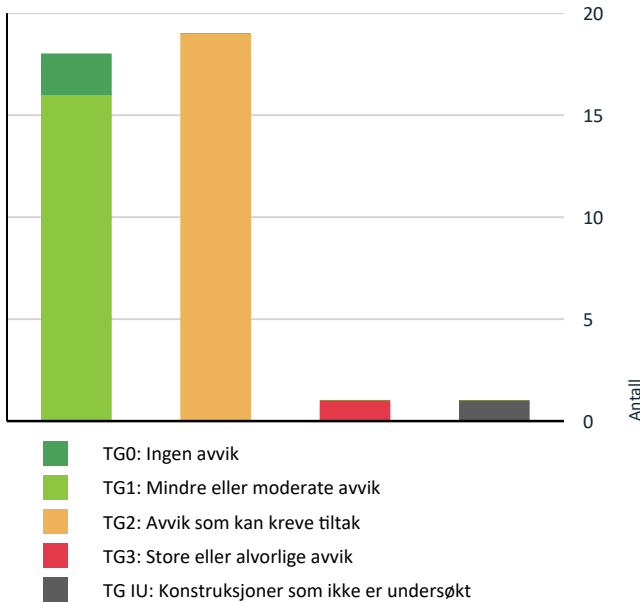
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

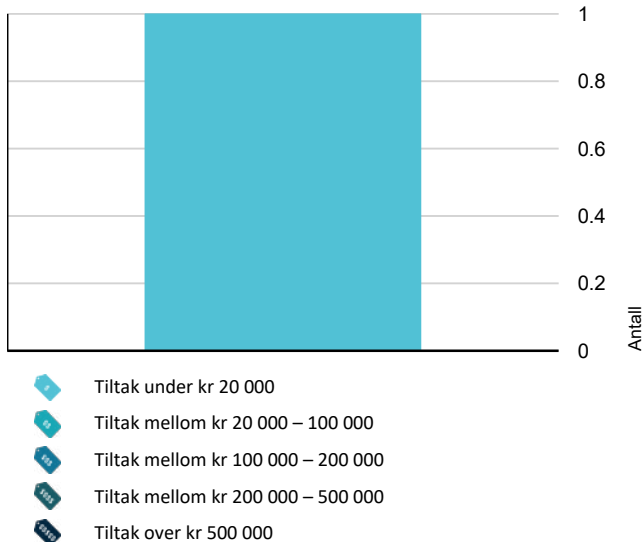
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 - 3

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid, da det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere kan imidlertid medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom i beferdede områder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Sørveggen på boligen fremstår som noe værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av sørveggen for å hindre ytterligere forringelse av kledningen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte- og fuktskader, noe som kan redusere veggens levetid og føre til kostbare reparasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med 3 mm sutaksplater. Kaldt loft har fått ekstra kryss isolering 15 cm i ca 2006. Et stykke langs yttervegg har kun opprinnelig tykkelse på isolasjon.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Snø ved befaring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning.

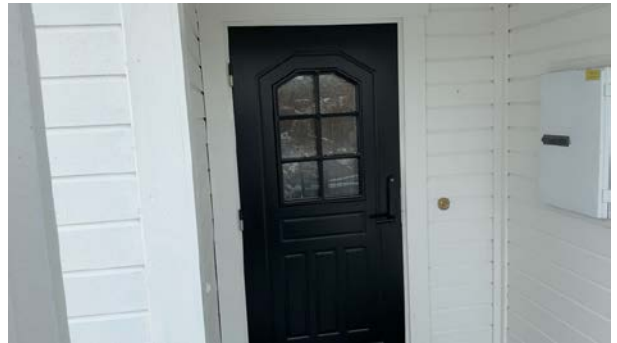
TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskader er observert i vinduer på sørside av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

Vurdering av avvik:

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

Dørene er slitt i nedre del av panelet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Kodelås

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor treplattning/altan med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med tremmegulv og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 1,05 meter. Altan har vanlig bruks slitasje på overflater. Snø ved befarings, ikke mulig å kontrollere dekke.

Stålpater på underside med avrenning til renne.

Ute plass innebygget med vinduer og åpen i front
Papptekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer i kassetene, samt rustdannelse på kassetene og rustrenninger fra kassetene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje og rustdannelse i kassetene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til utestue ikke montert rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en fare for personskaade ved fall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av fliser, laminat, skips laminat, teppe. Veggene har malte plater, miljøtapet, Innvendige tak har malte plater og ferdigplater. Alle fliser er ikke kontrollert for bom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet er dårlig tilpasset mot dører enkelte steder, noe som kan medføre synlige skjøter og redusert estetisk kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet bør tilpasses bedre mot dører for å unngå skader, fuktopptak og unødvendig slitasje på gulvet. Manglende tilpasning kan føre til at gulvet blir ødelagt over tid og at det oppstår fuktskader ved rengjøring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag
Støpt isolert plate mot grunn
Det er ikke krav til måling etter minste krav i forskrift.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe som er pusset.
Feieluke vaskerom
Peis oven i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Dette er en konstruksjon som kan være uheldig med plast på varm side.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår i et trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Såret i trinnet bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for personskaade, som for eksempel snubling eller flis.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører
Normal bruks slitasje på dører

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm. Lokalt fall i dusjsone

Terskel er noe høy i forhold til krav i Tek 17.

Tetting ved terskel er ikke mulig å kontrollere heller ikke om det er tettet under terskel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite fall på gulvet i henhold til dagens forskrifter.

Ikke alle fliser er kontrollert for hulrom (bom). Det er utført stikkprøver, hovedsakelig i gangbanen. Det kan derfor være hulrom i fliser som ikke er kontrollert, for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder eller annet fastmontert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre god avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader.

Det anbefales å kontrollere alle fliser for eventuelle hulrom (bom), spesielt under fastmontert utstyr, for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader på tettesjiktet.

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Det bør etableres lekkasjesikring for den innebygde sisternen for å redusere risikoen for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende følgeskader på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen. Blandebatteriet vender mot yttervegg og det kan ikke borres på motsatt side av vegg for fukt søk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er ikke utført etter tekniske forskrifter

Fremstår som utett langs vegger



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små hull i vegger etter tidligere innfesting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i veggene bør tettes med egnet sparkel eller fugemasse for å hindre fuktinntrengning og videre skader på overflatene. Ubehandlete hull kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Innredning ved skyllekar i stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at det kan oppstå dårlig luftkvalitet og økt fuktighet, noe som kan føre til soppvekst, dårlig innemiljø og skade på bygningsdeler over tid.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom trenger fornying av alle overflater og tette skift.

Det anbefales oppgradering av våtrom etter dagens forskrifter.

Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet type Bergen kjøkkenatelier
Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår i sokkelen samt små sår i frontene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på sokkel og fronter for å forhindre videre slitasje og forringelse av kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedinntak i vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved svikt i eldre rørinstallasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørrbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger når siste service er avholdt .

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder kan skader plutselig oppstå, noe som kan føre til lekkasje eller driftsstans. Vurder utskifting av tanken for å unngå følgeskader.



TO 1 Andre installasjoner

Varmekabler i entre. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Sentralstøvsuger av typen Flexit. Motoren er ikke kontrollert.

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.

El. anlegg med automatsikringer.
Sikringskap er plassert i

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eier

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1998.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenering etter krav på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det kan være aktuelt å planlegge utskifting på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt fare for fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer

Fra egenmelding

2016 var betongkonstruksjon demontert i forkant av boligen. Utskiftet deler av massene, laget ny natursteins mur, inkl trapp med skifer. Videre ble det støpt platting, og montert gjerde. I ettertid fikk vi - trolig i 2017 fikk vi lagt ned skifer 30x60 på plattingen, og noen av disse har vi nå registrert er løst.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er flatt på hage og inngangsside lett skrånende på ende vegger

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp av private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere. Utvendig rør er ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig

Vurdering av avvik:

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Det er registrert brannvarsler og brannslange.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

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.

Beskrivelse

Garasje som er oppført med leca mur
Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig tre-kledning.
Saltak med prefabrickerte takstoler.
Taket er tekket med betongstein.
Vinduer med isolerglass i trekarmer
Leddport i aluminium i el. port-åpner og sidedør.
Støpt gulv.
Eldre fuktskader på sørside
32 amp. kontakt til lading av el. bil med egen kurs/sikring . Flere stikkontakter

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

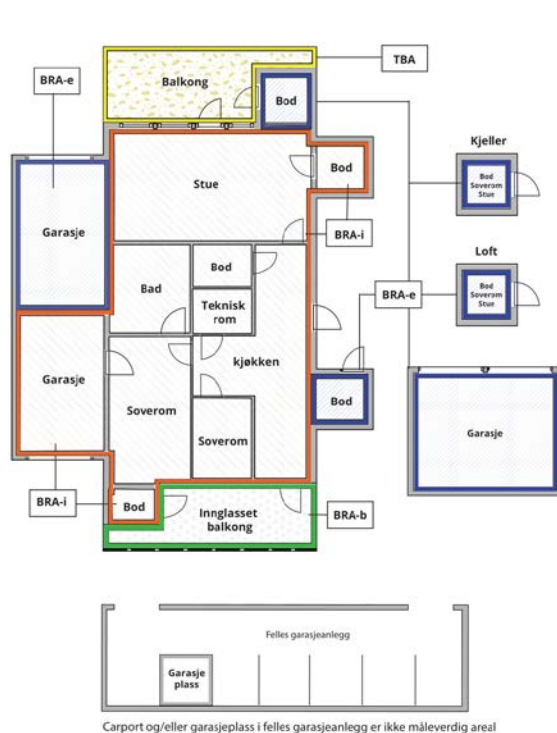
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	80
Kjeller	70			70	
SUM	143				80
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bod, stue		
Kjeller	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom		

Kommentar

U. etasje

Hall m/trapp 16,57 m², vaskerom 8,63 m², soverom 9,97 m², soverom 8,41 m², bad 6,47 m² soverom med garderobe 15,73 m²

1. etasje

Stue 49 m², kjøkken og bod.

Altan + tre platting ca 80 m² hvorav 23 m² er under takoverbygg

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Det er utført noe endringer på rom og bruk av rom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Kommentar: Nytt bad i u. etasje

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Frode Monsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	138	193		0	478.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kipleskaret 39

Hjemmelshaver

Monsen Frode, Fure Veronica Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Godvik. Tilsvarende småhusbebyggelse i område. Utsikt over nærområde.

Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område. Parkering i garasje og egen grunn
Boligen er oppført i 1998 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med skifer heller, trapp i naturstein med skifer, tørrmur i naturstein. Rekkverk i aluminium.

Noe løse skifer fliser og sprekk i noen skifer fliser. Tørr mur fra 2016

Snø ved befaring, ikke mulig å kontrollere skifer fliser.

Bebyggelsen

Enebolig med ringmur i betong og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.

Boligen går over 2 plan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befarings.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.02.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	17.02.2026	
3	17.02.2026	
4	18.02.2026	
5	18.02.2026	
6	18.02.2026	
7	18.02.2026	
8	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS1688>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kipleskaret 39, 5179 GODVIK

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kipleskaret 39

Postadresse

Kipleskaret 39

Enhetsnummer

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?

2006

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.

20 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Monsen, Frode

Selger

Fure, Veronica Susanne

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

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Murmester Eirik Bjørnstad rehabiliterte badet med nye plater, membran, nye fliser og rørleggermester Christoffer Horneland tok seg av rørarbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eirik Bjørnstad Flis og Mur AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger demontert og koblet rørarbeid ifb med fliselegging av nytt bad, inkl montering dusj vegger og baderoms møbler

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegen VVS AS

2.2.6 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



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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vasket takstein og impringnerte. Utført av meg selv

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny sort pipehatt ble montert av blikkenslager Andersen

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

nei

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2006

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn 15 cm ekstra isolasjon i tak

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elise Bygg AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spotter i tak, ekstra strøm til lading av el bil i garasje, samt montering av utelys i ny naturstein mur. Utført av familie venn som har vært elektriker i over 20 år. BKK var i ettertid - etter masse utskiftningen - på kontroll ift strøm til boligen. Det ble funnet en delvis løsnet kabel, og vi fikk anmerkning med frist. Arbeidet ble utført av elektriker firma, som meldte inn at de hadde ordnet det - og alt ble godkjent av BKK. Husker ikke navn på firma, men det er registrert hos BKK

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ukjent

10.1.6 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**

2006

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Monterte nytt kjøkken i 2006 fra Bergen Kjøkken Atelier, og det ble bygget om på noen rør ifb med at nye kjøkkenet fikk en ny løsning

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

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

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



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

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?

Usikker, men mener det var et tilbud som kom inn via velforeningen, og resultatet husker jeg ikke, men var nok OK - da vi ellers hadde ordnet opp

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2016 fikk vi revet ned betongkonstruksjon i forkant av boligen. Vi fikk utskiftet deler av massene, laget ny natursteins mur, inkl trapp med skifer. Videre ble det støpt plattning, og montert gjerde. I ettertid fikk vi - trolig i 2017 fikk vi lagt ned skifer 30x60 på plattningen, og noen av disse har vi nå registrert er løsnet.



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 10485684

Egenerklærings skjema

Name

Fure, Veronica Susanne

Date

2026-02-15

Name

Monsen, Frode

Date

2026-02-15

Identification

 **bankID** Fure, Veronica Susanne

Identification

 **bankID** Monsen, Frode



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fure, Veronica Susanne
Monsen, Frode

15/02-2026
18:00:35
15/02-2026
17:51:28

BANKID
BANKID



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 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 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 finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.

Budskjema



Eiendom:

Kipleskaret 39, 5179 GODVIK. Gnr. 138, bnr. 193 i Bergen kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

