DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Odins veg 23

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Odins veg 23, 5221 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 42, bnr. 498

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9112 **Eiendomsverdi ref nr:** ZQ8538

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Medlem av NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

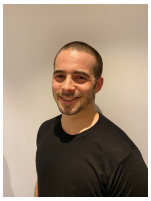
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe
Uavhengig Takstingeniør
johan@tjrh.no
482 21 205

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

REFERANSENIVÅ
Byggeforskrifter og Plan og Bygningsloven var frem til 1965 kun gjeldende i storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Denne boligen er oppført i 1959 og på dette tidspunktet var det ingen gjeldende byggeforskrifter og bygningslov i dette området. Bygget skal måles mot gjeldende normal byggeskikk fra byggeår.

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk fra 1959 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Bolig av eldre dato, pga. alder og slitasje er det flere bygningsdeler som er på slutten av forventet levetid.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast/aluminium.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Ferdigmaltt ytterdør.
Kjellerdør i tre.

Terrasser/altaner:
Markterrasse i tre på 41 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Belegg, parkett, fliser og furubord.
Vegger: Malt glassfiberstrie/tapet og mdf-plater.
Himlinger: Malte flater/tapet, ferdigplater og panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Bad av eldre dato.
Bad har belegg på gulv, malte baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.
- Stråleovn på vegg.
- Naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad er av eldre dato.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusjkabinett og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Finerte fronter.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, avløpsrør av støpejern.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad 1. etasje, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe luft til luft fra 2013, innedel er plassert i stue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjellerbod.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikringer i porselen.

Arealer Gå til side

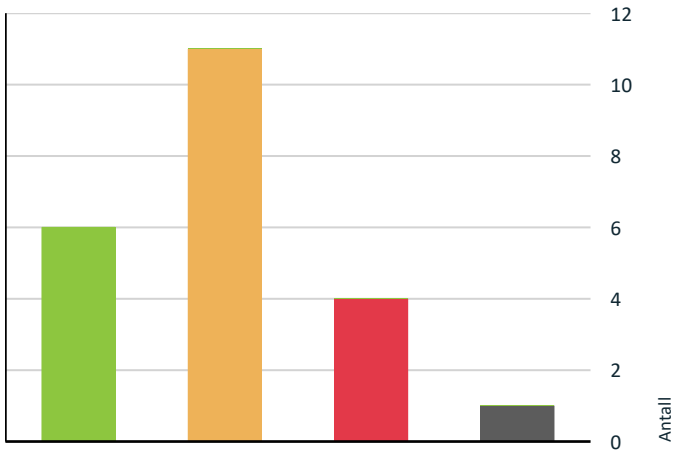
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

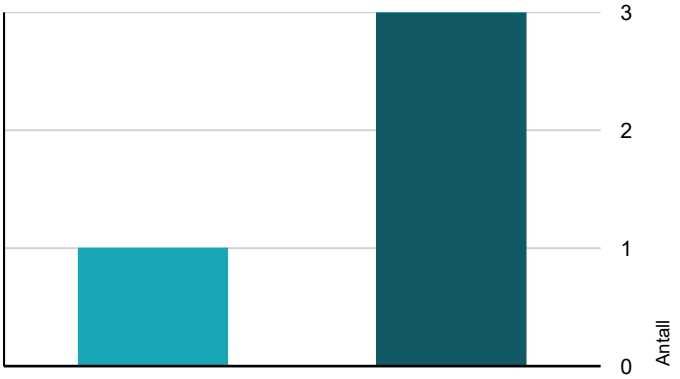
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med full tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt
flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025. Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen. Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på baksiden av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:
  Fra tilgjengelig koffertloft er det synlig at det ikke er etablert tilfredsstillende brannskille mot naboboenhet iht. dagens krav til branncellebegrensende konstruksjoner.
  Tiltak:
  Forholdet bør undersøkes nærmere av brannteknisk fagkyndig, og det bør avklares hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende brannskille mot nabo.
  Årsak:
  Mangelfull eller ufullstendig branncellebegrensende konstruksjon i lofts-/takkonstruksjonen.
  Konsekvens:
  Manglende tilfredsstillende brannskille kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom boenhetene og redusert personsikkerhet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Kommentar:
Taktekking er fornyet i 2014, men fremlagt dokumentasjon viser ikke at undertaket ble skiftet samtidig. I kontrakten er nytt undertak uttrykkelig ikke inkludert i det opprinnelige tilbudet. (undertak er vurdert under takkonstruksjon)

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

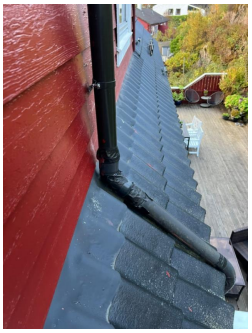
Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast/aluminium.

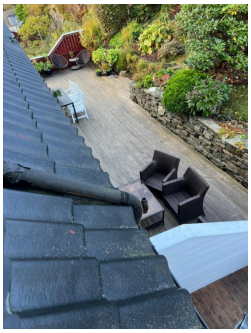
Vurdering av avvik:
• Avvik:
Takrenne-/nedløpssystemet har stedvis mangelfull utførelse, hvor enkelte overganger/skjøter er festet eller tettet med teip.
Tiltak:
Skjøter og overganger bør utbedres med permanent og fagmessig løsning, slik at systemet får tilfredsstillende tetthet og mekanisk innfesting.
Årsak:
Forholdet skyldes midlertidig/mangelfull reparasjon eller utførelse av skjøter og overganger.
Konsekvens:
Teipede skjøter har begrenset varighet og kan løsne eller bli utette, noe som kan føre til lekkasje, vannsig på fasade og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

• Det mangler snøfangere på baksiden av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Teipet takrennenedløp



Teipet takrennenedløp

TG 1 Skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe over tak er kledd med blikk i 2014.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak av sperrekonstruksjon, undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Takkonstruksjonen er utført som saltak og er besiktiget fra tilgjengelig koffertloft og knekott. Isolerte deler av skråtaket er lukket konstruksjon og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Undertaket har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er registrert en del misfarging/fuktmerker i undertaket. I kott med adkomst fra stue er det synlige eldre fuktmerker samt dårlig/manglende lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke registrert dampsperre i tilgjengelige deler av konstruksjonen, dette var ikke vanlig utførelse ved byggeår. Utvendig er det i tillegg registrert manglende luftespalter i kister, noe som begrenser luftingen av takkonstruksjonen.
Tiltak:
Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres, blant annet ved å etablere tilfredsstillende luftespalter i kister og øvrige deler av konstruksjonen der dette er mulig. Området i kott med eldre fuktmerker og mangelfull lufting bør holdes under oppsikt og undersøkes nærmere ved tegn til aktiv fuktpåvirkning. Lukket skråtak bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår symptomer på fukt.
Årsak:
Forholdet skyldes en eldre, lukket takkonstruksjon med begrenset ventilering og uten dampsperre, kombinert med alder på undertaket.
Konsekvens:
Begrenset lufting og manglende dampsperre kan gi økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen. Registrerte eldre fuktmerker viser at konstruksjonen har vært fuktpåvirket tidligere eller periodevis. Skjulte fukt- og råteskader i de lukkede delene av skråtaket kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Det er registrert begrenset lufting bak kledningen. Kledningen er avsluttet for tett mot terreng/terrasse, noe som reduserer lufting og uttørking i nedkant. Det er i tillegg ikke registrert musebånd/musesikring i nedre del av kledningen.
Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, og kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng/terrasse. Musebånd/musesikring bør monteres i nedre kant av luftespalten.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull utførelse av luftespalte og avslutning av kledning mot terreng/terrasse, samt manglende musesikring.
Konsekvens:
Begrenset lufting og liten avstand til terreng/terrasse kan gi økt fuktbelastning, redusert uttørking og forkortet levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Manglende musebånd gir økt risiko for at mus/skadedyr kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere vinduer bortsett fra ett eldre på loft som er datert 1982.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Kjøkkenvindu i 1. etasje har høy grad av utvendig slitasje. Eldre vindu på loft har høy grad av både utvendig og innvendig slitasje. Det er i tillegg registrert at ikke alle vinduer har beslag i overgangen mellom vindu og vegg over vinduet.
Tiltak:
Vinduer med høy slitasje bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Utskifting må påregnes på sikt dersom slitasjen utvikler seg eller funksjonen blir redusert. Det bør etableres fagmessig beslag/tetting over vinduer der dette mangler, slik at vann ledes ut og bort fra konstruksjonen.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal bruksslitasje over tid, samt mangelfull detaljutførelse ved enkelte vinduer.
Konsekvens:
Videre slitasje kan medføre redusert tetthet, økt fuktbelastning, nedbrytning av treverk og redusert levetid på vinduene. Manglende beslag over vindu kan i tillegg gi økt risiko for vanninntrengning i overgangen mellom vindu og vegg og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ferdigmalt entredør i 1. etasje-
Terrassedør i tre med isolerglass.
Kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Beslag/terskael under entrédør har feil fall og leder vann inn mot dørterskel og tilstøtende veggkonstruksjon. Kjellerdør mangler beslag i underkant og har i tillegg høy grad av utvendig slitasje.
Tiltak:
Beslag under entrédør bør utbedres med tilfredsstillende fall slik at vann ledes bort fra terskel og vegg. Det bør etableres beslag under kjellerdør, og døren bør vedlikeholdes/overflatebehandles. Utskifting må påregnes dersom slitasjen utvikler seg eller funksjonen blir redusert.
Årsak:
Forholdene skyldes mangelfull beslagutførelse samt alder, værpåkjenning og slitasje på kjellerdøren.
Konsekvens:
Feil fall og manglende beslag gir økt risiko for vanninntrengning og fuktbelastning i terskel, karm og tilstøtende veggkonstruksjoner. Videre slitasje på kjellerdøren kan føre til redusert tetthet, nedbrytning av treverk og forkortet levetid.

TG IU Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse på 41 m², utgang fra stue i 1. etasje.

Kommentar:
Terrassekonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon på bakkenivå. Underliggende bjelkelag, fundamentering og øvrige konstruksjonsdeler er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.
Konsekvens:
Eventuelle skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke avdekkes uten åpning av terrassen. Tilstanden på underliggende konstruksjoner er derfor usikker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: Belegg, parkett, fliser og furubord.
Vegger: Malt glassfiberstrie/tapet og mdf-plater.
Himlinger: Malte flater/tapet, ferdigplater og panel.
Innvendige overflater er av variende alder, fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder.

TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er blind-/krypkjeller under deler av boligen. Konstruksjonen er fuktutsatt og krever tilfredsstillende fuktsikring, ventilasjon og jevnlig kontroll. Det er registrert vann/rennende vann i blindkjelleren, manglende fuktsikring mot grunnen, begrenset ventilasjon samt treverk i direkte kontakt med jordgrunn. Ved befaring ble det påvist råteskader og soppvekst på treverk og materialer på grunnen.

Soppmateriale fra blindkjelleren er analysert av Mycoteam AS. Analyserapport datert 23.10.2026 viser piggsporestjerneskinn (Asterostroma cervicolor). Det ble ikke påvist ekte hussopp. I støvprøve ble det i tillegg registrert gnagspon vurdert å stamme fra råteborebille.

Tiltak:
Fukttilgangen bør kartlegges og så langt som mulig begrenses. Det må påregnes fuktsikring av grunnen, fjerning av organisk materiale og råteskadet treverk samt kontroll av bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.
Det bør etableres en mer kontrollert fuktteknisk løsning for blindkjelleren. Dette kan innebære forbedret ventilasjon og/eller montering av egnet avfukter.
Blindkjelleren bør videre inngå i fast, jevnlig kontroll med hensyn til fuktnivå, sopp-/råteutvikling og eventuelle følgeskader.
Årsak:
Forholdet skyldes høy og vedvarende fuktbelastning i blindkjelleren som følge av manglende fuktsikring mot jordgrunn, vanninntrengning/rennende vann og begrenset ventilasjon.
Konsekvens:
Blindkjellere er særlig utsatt for høy relativ luftfuktighet og kondens. Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre sopp- og råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner, redusert styrke og behov for omfattende utskifting. Manglende kontroll med fuktforholdene kan også medføre at nye skader utvikler seg uten å bli oppdaget tidlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert luftekanaler av eternitt. Eternitt var et vanlig benyttet byggemateriale på oppføringstidspunktet. Materialet kan inneholde asbest, men dette er ikke nærmere undersøkt eller verifisert i forbindelse med befaringen.
Asbest er helseskadelig ved innånding av støv/fibre, og risiko oppstår særlig dersom materialet skades, bearbeides, rives, kappes, bores i eller på annen måte frigjør støv. Så lenge materialet står urørt og er i normal stand, utgjør det normalt ingen umiddelbar risiko.

Ved fremtidige arbeider som kan berøre materialet, bør det foretas nærmere avklaring/prøvetaking. Eventuelt asbestholdig materiale må håndteres etter gjeldende regler og av fagkyndige med kompetanse på dette.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

Tilstandsrapport

Bad har belegg på gulv, malte baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning.
- Stråleovn på vegg.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Bad er av eldre dato, og tettesjikt/belegg har passert forventet funksjonstid iht. levetidstabeller i NS 3600. Det er registrert utett/skadet belegg ved toalett. I tillegg er det støpejernssluk med synlige rustskader. Samlet vurderes våtrommets tettesjikt og slukløsning å ha sviktende/utgått tettefunksjon.
Tiltak:
Badet må rehabiliteres i sin helhet med nytt sluk, nytt tettesjikt og dokumentert våtromsutførelse. Ved rehabilitering må underliggende og tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- og følgeskader.
Årsak:
Forholdet skyldes høy alder på våtrommet, utgått forventet levetid for tettesjikt/belegg samt alders- og korrosjonsskader på støpejernssluket.
Konsekvens:
Utett/skadet belegg og svekket slukløsning gir økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Det kan foreligge skjulte fukt-, mugg- og råteskader som ikke er synlige uten åpning av konstruksjonen.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utett/skadet tettesjikt, utløpt forventet funksjonstid og rustskader på sluk.
Hulltaking/fuktundersøkelse:
Hulltaking er ikke utført. På bakgrunn av de registrerte avvikene med utett/skadet tettesjikt og sluk med rustskader vurderes skade-/risikoforholdet som tilstrekkelig påvist til at ytterligere hulltaking ikke anses nødvendig for fastsetting av tilstandsgrad. Ved eventuell rehabilitering må konstruksjonene åpnes og kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er av eldre dato.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusjkabinett og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet er av eldre/original dato og våtrommets forventede levetid vurderes som utløpt. I sluket er det synlig flis på flis, rustskader på støpejernssluk samt delvis synlig belegg/membran. Det er registrert mellomrom mellom sluk og membran, og overgangen fremstår ikke tett. Det er også registrert svertesopp i fuger. Fra kjelleretasjen er det synlige fuktmerker og lekkasje fra området ved sluket, og på befaring ble det registrert synlige vanndråper i etasjeskillet.
Tiltak:
Badet må rehabiliteres i sin helhet med nytt sluk, tettesjikt/membran og fagmessig våtromsutførelse. Etasjeskillet og tilstøtende konstruksjoner må åpnes/kontrolleres nærmere for å avklare omfanget av fukt- og følgeskader.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, utslitt våtromskonstruksjon og mangelfull/utett overgang mellom membran og sluk. Rustskader på støpejernssluket kan også bidra til redusert tetthet.
Konsekvens:
Det foreligger aktiv lekkasje fra våtrommet. Vanninntrengning har allerede medført fuktpåvirkning i etasjeskillet, og det er risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader samt videre nedbrytning av konstruksjonen.

Merknad kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av badet. Eventuelle skjulte skader i etasjeskillet og tilstøtende konstruksjoner er ikke fullt kartlagt og kan medføre ytterligere kostnader.

Hulltaking/fuktundersøkelse:
Hulltaking er ikke utført, da det allerede foreligger synlig og påvist lekkasje/fuktpåvirkning fra våtrommet. I henhold til forskrift til avhendingslova vurderes ytterligere hulltaking som unødvendig når skadeforholdet allerede er konstatert og årsaken er synlig/tilstrekkelig dokumentert. Fra kjelleretasjen er det registrert fuktmerker og synlige vanndråper i etasjeskillet ved sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Finerte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskjolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Kjøkkenventilator er av eldre modell og nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Tiltak:
Ventilatoren bør holdes under oppsikt. Utskifting må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder og normal slitasje på ventilatoren.
Konsekvens:
Eldre ventilator kan ha redusert effekt og økt risiko for funksjonssvikt over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i kjellerbod, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men anlegget bør holdes under jevnlig tilsyn. Utskiftning må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder/slitasje på vannledningene.
Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjonssikkerhet over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak: Avløpsledningene bør holdes under oppsikt. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt eller tidligere ved tegn til lekkasje.
Årsak: Forholdet skyldes alder og normal slitasje på avløpsledninger over tid.
Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer, tilstopping, korrosjon/slitasje og funksjonssvikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra 2013, innedel er plassert i stue.
Opplyst sist service utført i 2024.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Varmepumpens alder tilsier at den er på slutten av forventet brukstid.
Tiltak:
Utskifting må påregnes på sikt.
Årsak:
Forholdet skyldes alder på varmepumpen, eldre varmepumpe har økt risiko for redusert effekt og behov for utskifting.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjellerbod.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Berederen er fast tilkoblet elektrisk anlegg

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikringer i porselen.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det er fremlagt enkelte samsvarserklæringer for senere utførte arbeider, herunder fra LOS Elektro datert 18.11.2013 for fremlegg til utvendig varmepumpe og ny jordfeilautomat, samt fra Martin Prestegård AS datert 22.01.2015 for fremlegg og montering av utelampe på terrasse og datert 26.04.2016 for blant annet montering av vifte samt fremlegg til varmtvannsbereder og vaskemaskin.
For øvrige deler av det elektriske anlegget er det ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer. Dokumentasjonen gjelder således kun avgrensede arbeider og gir ikke grunnlag for å vurdere hele anleggets utførelse eller tekniske tilstand.

Tiltak:
På bakgrunn av anleggets alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Eldre elektrisk anlegg kombinert med manglende dokumentasjon for hoveddelen av anlegget.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets samlede oppbygging, tilstand og om øvrige arbeider er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Fra tilgjengelig koffertloft er det synlig at det ikke er etablert tilfredsstillende brannskille mot naboboenhet iht. dagens krav til branncellebegrensende konstruksjoner.
Tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere av branntekniskfagkyndig, og det bør avklares hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende brannskille mot nabo.
Årsak:
Mangelfull eller ufullstendig branncellebegrensende konstruksjon i lofts-/takkonstruksjonen.
Konsekvens:
Manglende tilfredsstillende brannskille kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom boenhetene og redusert personsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.
Iht alder er det drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Boligen ligger i skrånende terreng. Overgangen mellom grunnmur og terreng er ikke tilgjengelig for kontroll, da terrasse er etablert/inntilfylt mot grunnmuren. På bakgrunn av bygningens alder antas det at det ikke er etablert moderne utvendig fuktsikring/knotteplast. Det er registrert synlig fuktinntrengning i blindkjeller.
Tiltak:
Årsak til fuktinntrengningen bør undersøkes nærmere. Utvendig drenering og fuktsikring mot grunnmur bør påregnes undersøkt og eventuelt oppgradert. Terrengforholdene bør samtidig vurderes slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Årsak:
Forholdet kan skyldes eldre eller mangelfull drenering/fuktsikring, kombinert med fuktbelastning fra skrånende terreng. Skjulte forhold bak terrassen kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Konsekvens:
Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre fortsatt fuktinntrengning til blindkjeller og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette gi risiko for sopp-, råte- og følgeskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er observert noe riss/sprekker i grunnmur.

Tiltak:
Riss/sprekker bør holdes under oppsikt. Ved utvikling, fuktinnsig eller økende sprekkdannelser bør forholdet vurderes nærmere.
Årsak:
Forholdet skyldes normalt setninger eller bevegelser i mur-/betongkonstruksjonen over tid.
Konsekvens:
Riss/sprekker kan gi redusert tetthet og økt risiko for lokal fuktinntrengning dersom forholdet utvikler seg.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer på av eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert flere sprekker/riss og skjevheter i forstøtningsmurene.
Tiltak:
Murene bør holdes under oppsikt. Ved tegn til videre utvikling, økende sprekker eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Lokale reparasjoner/utbedringer bør utføres etter behov.
Årsak:
Forholdet kan skyldes alder, bevegelser/setninger i grunnen, telepåvirkning eller mangelfull fundamentering/drenering.
Konsekvens:
Sprekker og skjevheter kan utvikle seg videre og medføre redusert stabilitet, økt vanninntrengning/frostpåvirkning og behov for større utbedringer over tid.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres for å lukke avviket.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på baksiden av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Avvik:
Fra tilgjengelig koffertloft er det synlig at det ikke er etablert tilfredsstillende brannskille mot naboboenhet iht. dagens krav til branncellebegrensende konstruksjoner.
Tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere av brannteknisk fagkyndig, og det bør avklares hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende brannskille mot nabo.
Årsak:
Mangelfull eller ufullstendig branncellebegrensende konstruksjon i lofts-/takkonstruksjonen.
Konsekvens:
Manglende tilfredsstillende brannskille kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom boenhetene og redusert personsikkerhet.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det er fremlagt enkelte samsvarserklæringer for senere utførte arbeider, herunder fra LOS Elektro datert 18.11.2013 for fremlegg til utvendig varmepumpe og ny jordfeilautomat, samt fra Martin Prestegård AS datert 22.01.2015 for fremlegg og montering av utelampe på terrasse og datert 26.04.2016 for blant annet montering av vifte samt fremlegg til varmtvannsbereder og vaskemaskin.
For øvrige deler av det elektriske anlegget er det ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer. Dokumentasjonen gjelder således kun avgrensede arbeider og gir ikke grunnlag for å vurdere hele anleggets utførelse eller tekniske tilstand.

Tiltak:
På bakgrunn av anleggets alder og begrenset dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
Årsak:
Eldre elektrisk anlegg kombinert med manglende dokumentasjon for hoveddelen av anlegget.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets samlede oppbygging, tilstand og om øvrige arbeider er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres for å lukke avviket.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført med:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Leddport i aluminium med elektriske portåpner.
- Flatt betongtak.
- Terrasse på 29 m² på garasjetak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

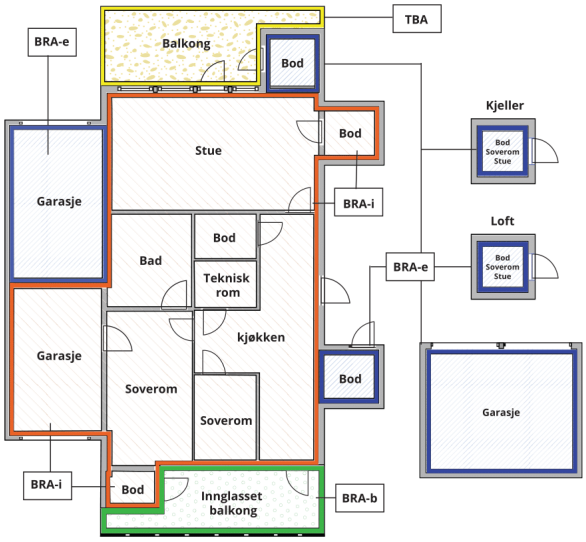
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	44			44	
1. etasje	57			57	41
Kjeller	27			27	
SUM	**128**				**41**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, stue, garderobe, trappegang, bad		
1. etasje	Kjøkken, soverom, trapperom, bad, vindfang, stue, gang		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

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

Arealer av rom:

Kjeller:
- Gang: 14,6 m².
- 3 stk. boder: 7,5 m², 2,4 m² og 2,4 m².

1. etajse:
- Kjøkken: 8,2 m².
- Soverom: 9,2 m².
- Trapperom: 2,2 m².
- Bad: 3,5 m².
- Stue: 27 m².
- Vindfang: 2,5 m².
- Gang: 2,5 m².

Loft (gulvareal)
- 2. stk. soverom: 6,2 m² og 7,5 m².
- Stue: 19,8 m².
- Garderobe: 2,6 m².
- Trappegang: 2,7 m².
- Bad: 2,7 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold (skråvegger/vinkler) kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.9.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Elin Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	42	498		0	549.5 m²	Kartverket	Festet

Adresse

Odins veg 23

Hjemmelshaver

Elin og Siw Fosse er festere.
Hjemmelshavere til grunn er: Mette Zurhaar, Morten Meibom, Sarah Philippa Dorn og Tove Dorthea Zurhaar.

Kommentar

Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en avskjermet og barnevennlig beliggenhet på Skjold/Nesttun
Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, butikker, offentlig kommunikasjon, Nesttun sentrum, idrettsplasser og ballbinger.
Flotte turområder like i nærheten.
Det kun et par minutters gange til nærmeste bybane og busstopp.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Festet tomt på 549,5 m² som er opparbeidet.
Parkering på egen grunn, samt i garasje.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	Revisjon 23.10.2026: Etter opprinnelig befaring og utarbeidelse av rapporten er det mottatt analyserapport fra Mycoteam AS vedrørende soppvekst registrert i krypkjelleren. Analysen viser piggsporestjerneskinn (Asterostroma cervicolor) og ikke ekte hussopp. Rapportens vurdering av krypkjelleren er oppdatert på bakgrunn av denne tilleggsdokumentasjonen.

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Odins veg 23, 5221 NESTTUN

24 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Odins veg 23	Odins veg 23	

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?

Den er arvet.

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.

1976- ca 1985
4/10-2025- 1/11-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 3662634

Informasjon om selger

Selger

Fosse, Elin

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

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**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mester fagbygg

4.1.6 **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

Beskriv omfanget

Det er oppdaget noe fukt og noe ufarlig sopp i blindkjeller. Se tilstandsrapport og analyserapport fra Mycoteam.

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**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Jordet kontakt stue, ut til stikkontakt varmepumpe. Lagt opp ny jordfeilautomat 10A 30mA i skap til denne kursen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LOS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte amaturer i garasje. Montering av vifte, framlegg til VVB og vaskemaskin.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martin Prestegård as

10.2.6 **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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Service på varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har dessverre ikke navn på firma

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn er montert år ca. 2014.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppdaget fukt og ufarlig sopp i blindkjeller. Se tilstandsrapport og analyserapport fra Mycoteam.

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

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

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 63347941

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elin Fosse	**2026-10-24**

Identification

bankID Elin Fosse

Signicat

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

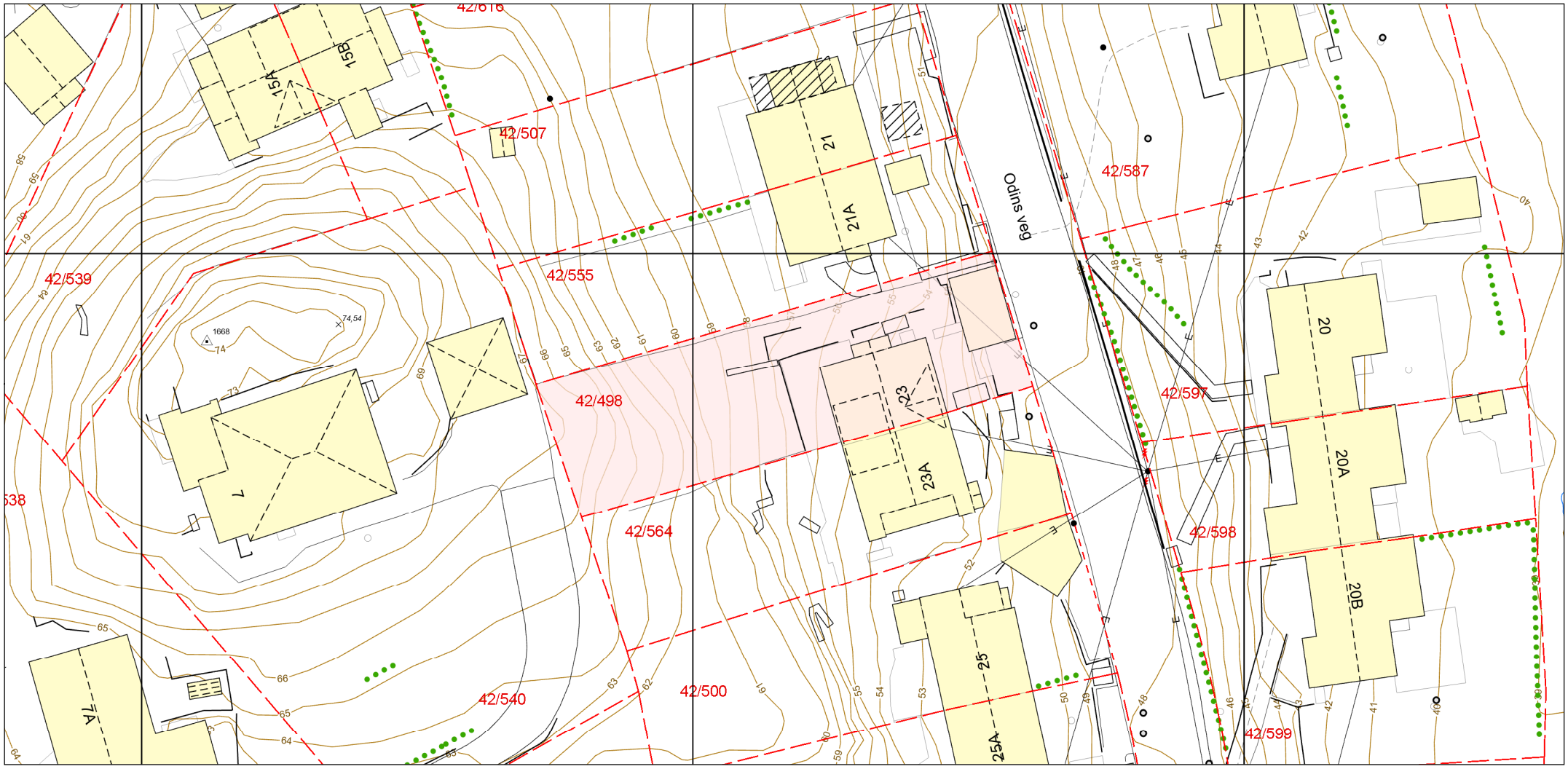
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 28.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/498/0/0
Adresse: Odins veg 23, 5221 NESTTUN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/498/0/0
Utlistet 29. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259417352	Grunneiendom	0	Ja	549,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5110100	30	FANA. GNR 42 BNR 780 OG 476, NESTTUN, ENDRING OG UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN	3	-
5110000	30	FANA. GNR 42 BNR 780 OG DEL AV BNR 476, NESTTUN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/508	300546412	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.04.2016	201426332

Andre opplysninger

Skrevet ut 29. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

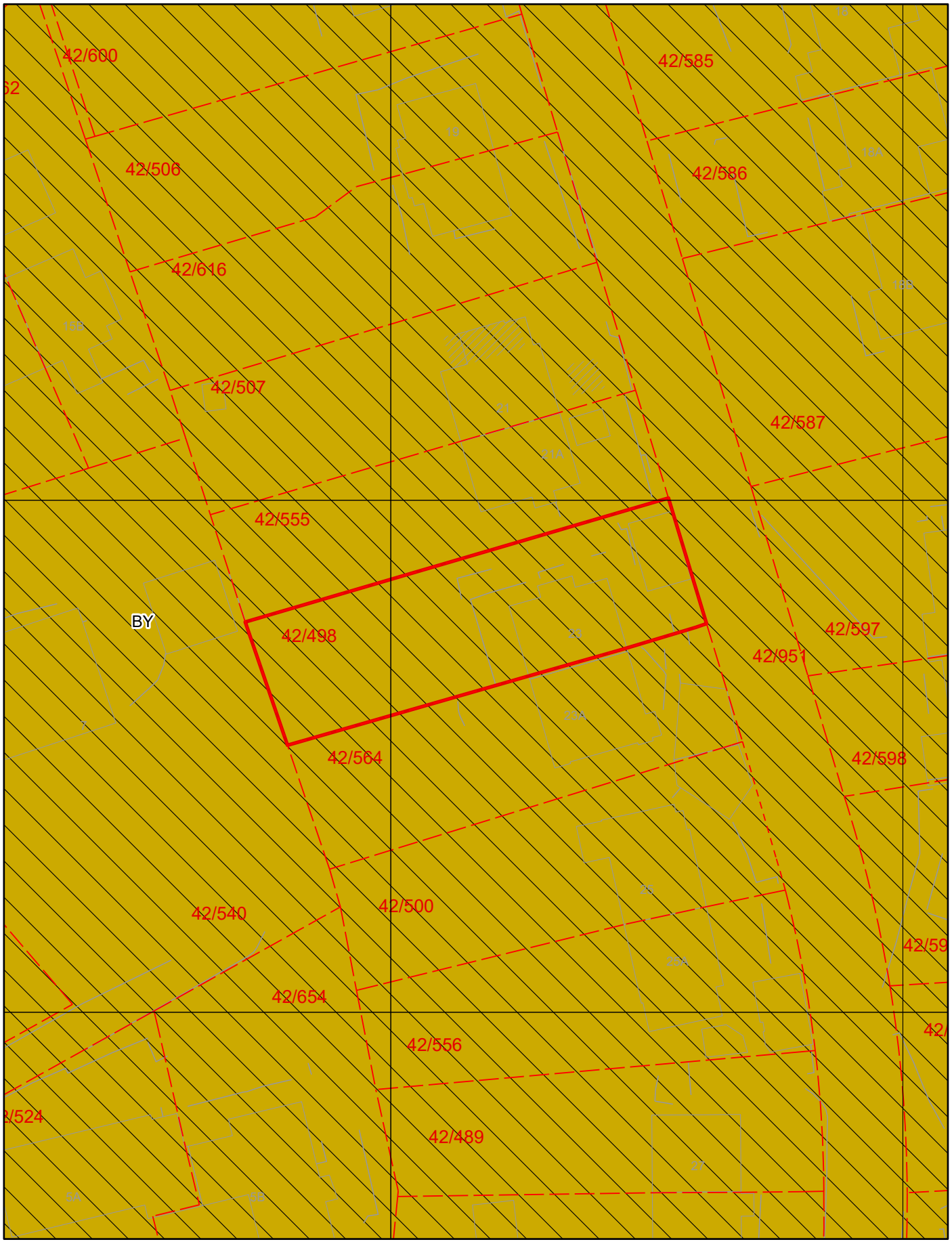
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/498/0/0
Adresse: Odins veg 23

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

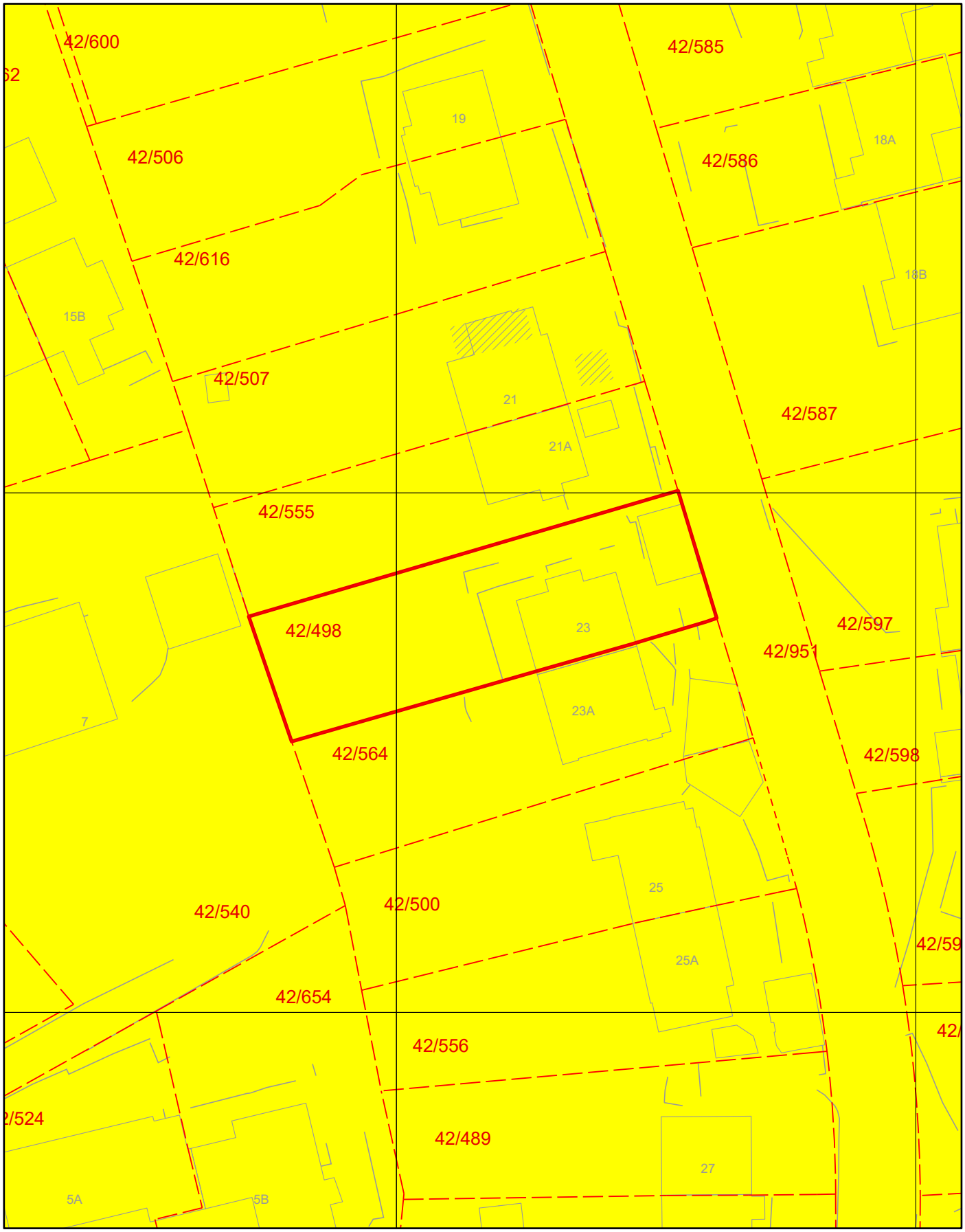
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/498/0/0
Adresse: Odins veg 23

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

FANA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTÖREN.

Nesttun, den 19/3 1961.

Byggmester Bjarne Eikeland,
Minde.

Gjenpart for:

Dogger & Djurhuus - Husbanken

Nesttun G.nr. 42 B.nr. 1 Oppfört nybygg i henhold til byggemelding datert 20/6 1958 fra Dogger & Djurhuus for Bjarne Eikeland.

Ved besiktigelse foretatt 9/3 1961 ble påvist följende gjenstående arbeider som må utföres för ferdigattest kan utstedes:

1. Avtrekkskanaler fra vaskerommene i kjeller må enten føres opp i sinkhette over tak eller gjennom yttervegg med elektrisk vifte.
2. Soil må luftes over tak i sinkhette.
3. Avtrekkskanalene fra badene må føres opp i sinkhette over tak.
4. Gang i 2. etasje må luftes over tak.
5. Faspanel i tak i vaskekjeller må krabbes tett rundt soilgjennomføringene (leilighet nord).
6. Avtrekkskanalene fra kjøkken må føres i sinkhette over tak (leilighet nord). Ahlsen
7. Vegger og tak i vaskerom må oljes (leilighet syd). Seim
8. Korrigerte tegninger må straks innsendes.

Videre må eventuelle pålegg fra feiermester, helseråd og Fana ingeniörvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utfört innen 30/6 1961.

Bygningsinspektören må varsles når arbeidet er utfört.

J. G.

Bygningsinspektören i Fana.

Anm. nr. 312 1958
Byggingsavdelingen i Bergen
21 JUN 1958

136o

22o | 24o | 21o | 2o | 15o | 52o

12o/12o | 12o/12o | 29o/15o

1o | 66o | 2o | 66o | 1o

s t u e
27,5/ 5

s t u e
27,5/ 5

25o | 31o | 86o | 30o | 24o | 16o | 42o | 42o | 42o | 42o

15o | 15o | 12o | 15o | 1o | 12o | 12o | 2o5 | 1o | 12o | 1o | 12o | 15o | 15o | 12o | 15o | 15o | 1o

9o/2o5 | 8o/2o5 | 8o/2o5

7o/2o5 | 1o | 15 | 21o | 7o/2o5 | 95

kjökken
1o/1.1

entre

toil.
bad

v.f.

12o | 2o5 | 21o | 18o | 3o/2o5 | 3o/2o5 | 8o/2o5 | 8o/2o5 | 12o

42o

kjökken
7,2/1.1

soverom 3
7,5/ 1,1
30o

soverom 1o,5
1,5/

325

1o | 15 | 24o | 1o | 15 | 6o | 24o | 1o | 1o | 3oo | 6o | 3oo | 1o

12o/12o | 1o/1o | 12o/12o | 1o/15 | 1o/15 | 12o/12o | 1o/1o

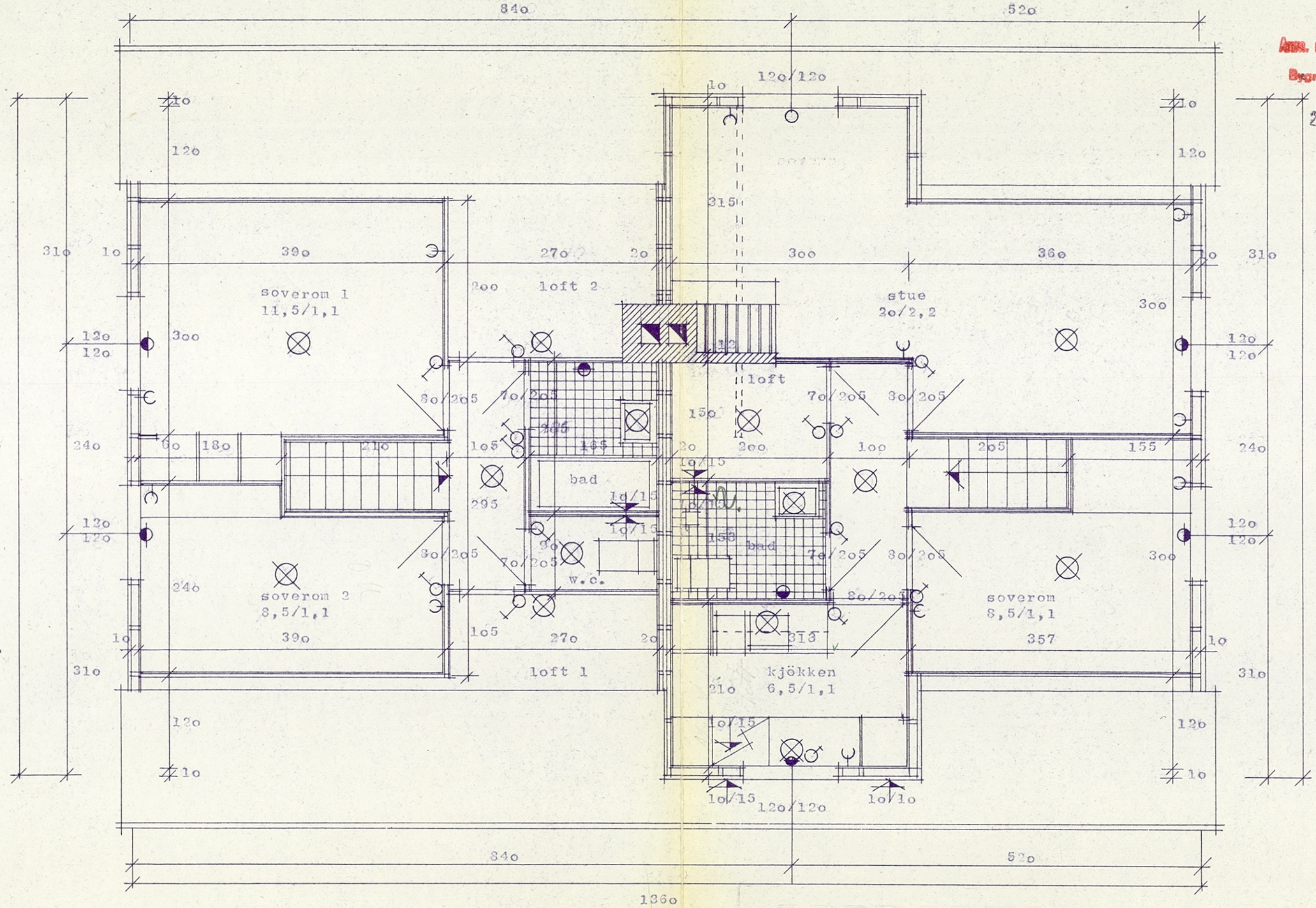
3o5 | 19o | 345 | 52o

136o

plan av 1. etasje

APPROVED
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 8/8 19 58
ATTESTERES

Odinsvei no: 23 - Nesttun		SAK NO: 19 - 58
1. etasjeplan	MÅL: 1/5o	bl.no: 2.ol
	DATO: 16.6.58	erst
Erik Dogger m.n.a.l. arkitekter	Jörgen Djurhuus m.a.a.	rev
		rev



plan av 2. etasje

Arkiv nr. 312 10 58
Bygningsdirektøren i Asker
21 JUN 1958

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 8/8 19 58
ATTESTERES

Odinsvei no: 23 - Nesttun		SAK NO: 19 - 58
2. etasjeplan	MÅL: 1/5o	bl.no: 2.o2
	DATO: 16.6.58	erst
Erik Dogger m.n.a.l.	Jörgen Djurhuus arkitekter m.a.a.	rev
		rev.

Anm. nr. 312 1958

Byggingssjefen i Bergen

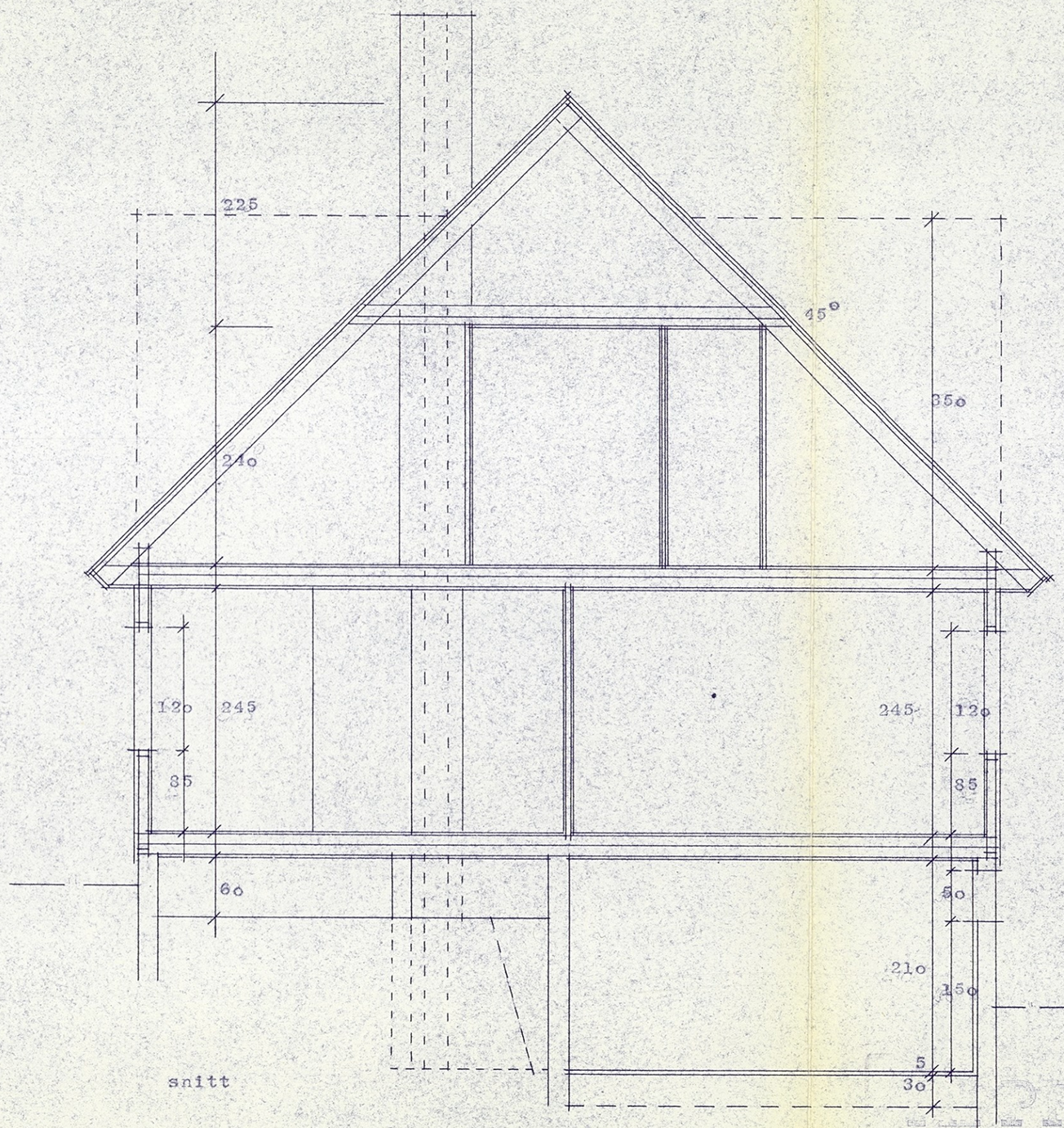
21 JUN 1958

1360
670 20 670
20 650 20 650 20
235 10 235
20 avtrekkskanal over tak
uutgravet
uutgravet
390
390
625
550
360
135 135
100 100
70/200 70/200
240 240
405
405
860
80
205
210
70/205
70/200 70/200
bod 1
bod 2
vask
405
vask
Vaske-
rom
h a l l
255
100
205
310
195
125
75
75
150
205 300 240 200 205
120/50 120/50 120/50
10/15 10/15 10/15 10/15 10/15 10/15
365 190 175 20 150 520
stakekum
1360
5" klokk
kjellerplan

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MOTTATT, DEN 8/6 1958
ATTESTERES

odinsveg no: 23		sak no: 19 - 58
kjellerplan	MÅL: 1/50	bl.no: 3.03
	DATO: 16.6.58	erst.
Erik Dogger m.n.a.l.	Jörgen Djurhuus arkitekter m.a.a.	rev
		rev

Ank. nr. 312 1958
Bygningsrådet i Nesttun
21 JUN 1958



snitt

I. TAKKONSTRUSKJON OG TAKTEKKING

a. Röde hollandske panner
b. Lekter og rekter
c. Papp, Herkules no: 3.
d. 3/4" sutak.
e. 10 cm Rockwoolfildt i skråtak over boligrom
   10 cm glavafildt i hanebjelkeloft
f. 1½" x 7" sperr
g. 1½" x 6" hanebjelker
h. himlinger.

II. Bjelkelag i 2. etasje.

a. 1½" x 8" kontinuerlige bjelker c/c:60
b. 10 cm glavafildt
c. Himlinger

III. Bjelkelag 1. etasje.

a. 1½" x 8" kontinuerlige bjelker c/c: 60
b. 10 cm Glavafildt
c. 5/8" faspanel over kjellerdel
   Over uutgravet del legges 10 cm glavafildt og difupapp på ½" asfaltimp. plater som underkler bjelker og påspikres asfaltpapp på underside.

IV. Golv og golvbelegg

Gulvbord i alle beboelsesrom og ganger legges av 1" x 3" kantskåne furugulv, maskintørket og slipt i stue.
Badegulv og toilettrom støpes på innskud, ståles med fall til sluk.
Vindfang hus nord legges av ruteheller 20/20cm
Kjellergulv i begge leiligheter ståles.

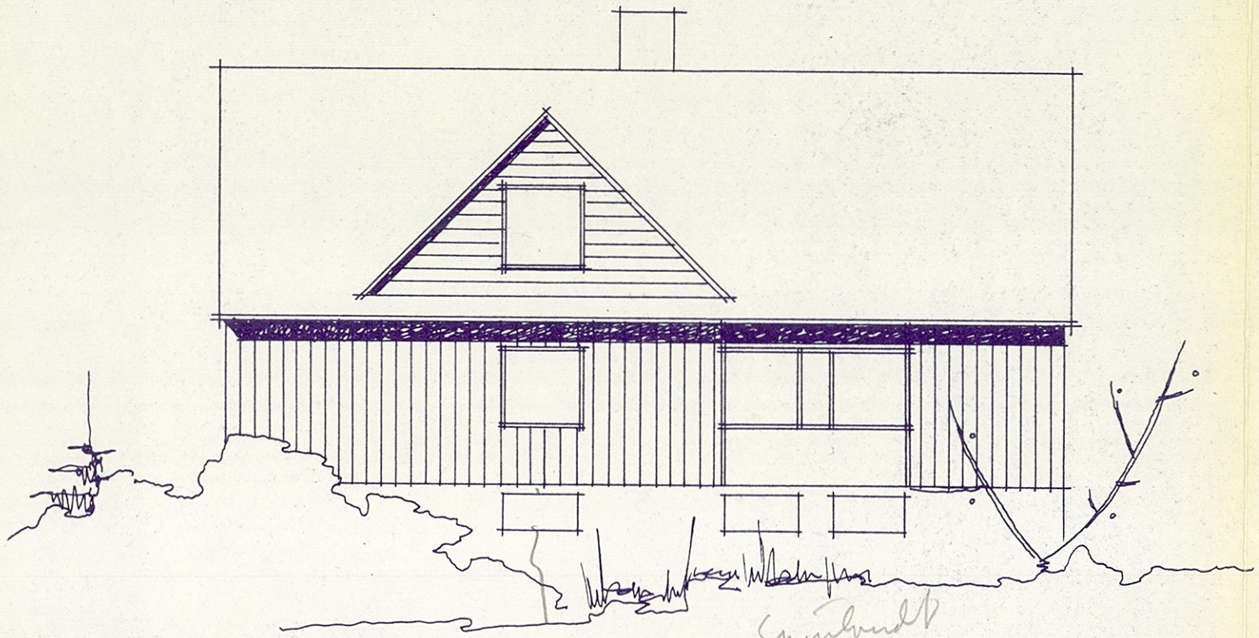
V. Himlinger

a. I stuer legges 5/8" vekselpanel
b. På kjökken/bad og toilettrom legges 5/8" rupanel som kantskjæres og limes.
c. Soverom, entreer og ganger får 5/8" rupanel, strie og maskinpapir.
d. Vindfang nord får 5/8" faspanel.

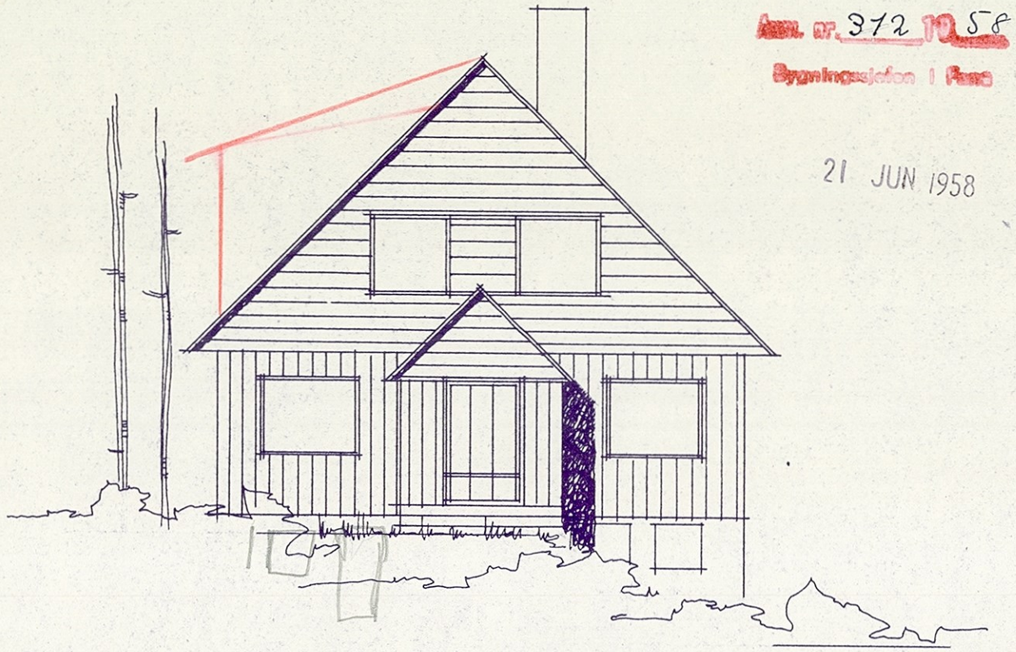
GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 1/8 19 58
ATTESTERES

Odinsveg no: 23 - Nesttun		sak. no: 19 - 58
snitt	mål: 1/50	bl.no: 2.04
	dato: 16.6.58	erst.
Erik Dogger m.n.a.l. arkitekter	Jörgen Djurhuus m.a.a.	rev
		rev

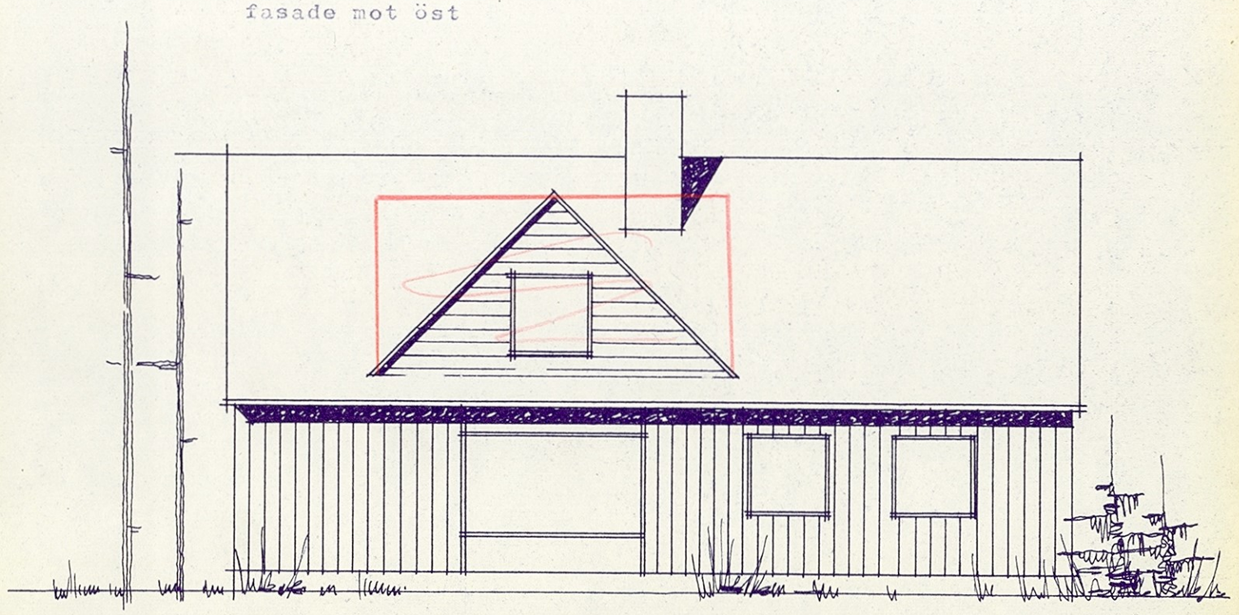
Ank. nr. 372 19 58
Bygningssjefen i Asker
21 JUN 1958



fasade mot öst



gavl



fasade mot vest



gavl

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 8/8 1958
ATTESTERES

Odinsvei no: 23 - Nesttun		SAK NO: 19 - 58
fasader	MÅL: 1/100	bl.no:
	DATO: 16.6.58	erst
Erik Dogger Jörgen Djurhuus		rev
m.n.a.l. arkitekter m.a.a.		rev

enova

Energiattest



Adresse **Odins veg 23, 5221 NESTTUN**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373438**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139486609**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **498**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **258,18**

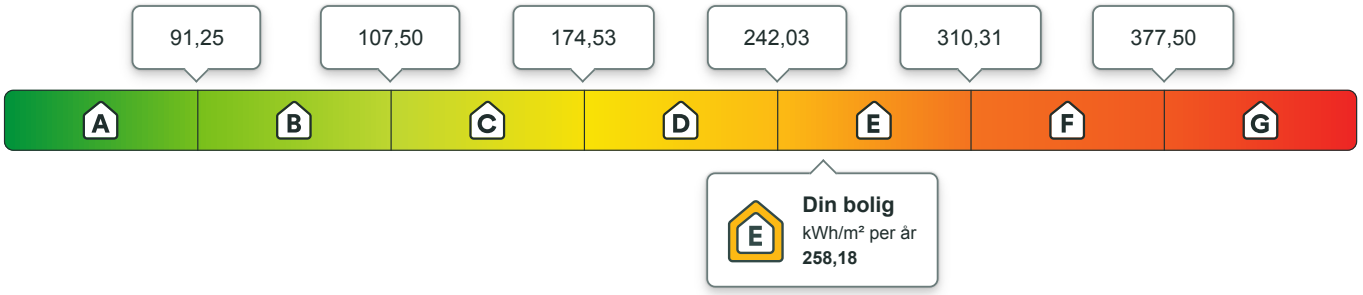
Odins veg 23, 5221 NESTTUN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 988,40	**246,61**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Odins veg 23, 5221 NESTTUN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Odins veg 23, 5221 NESTTUN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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