

# PROAKTIV



KISTEBAKKANE 26





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

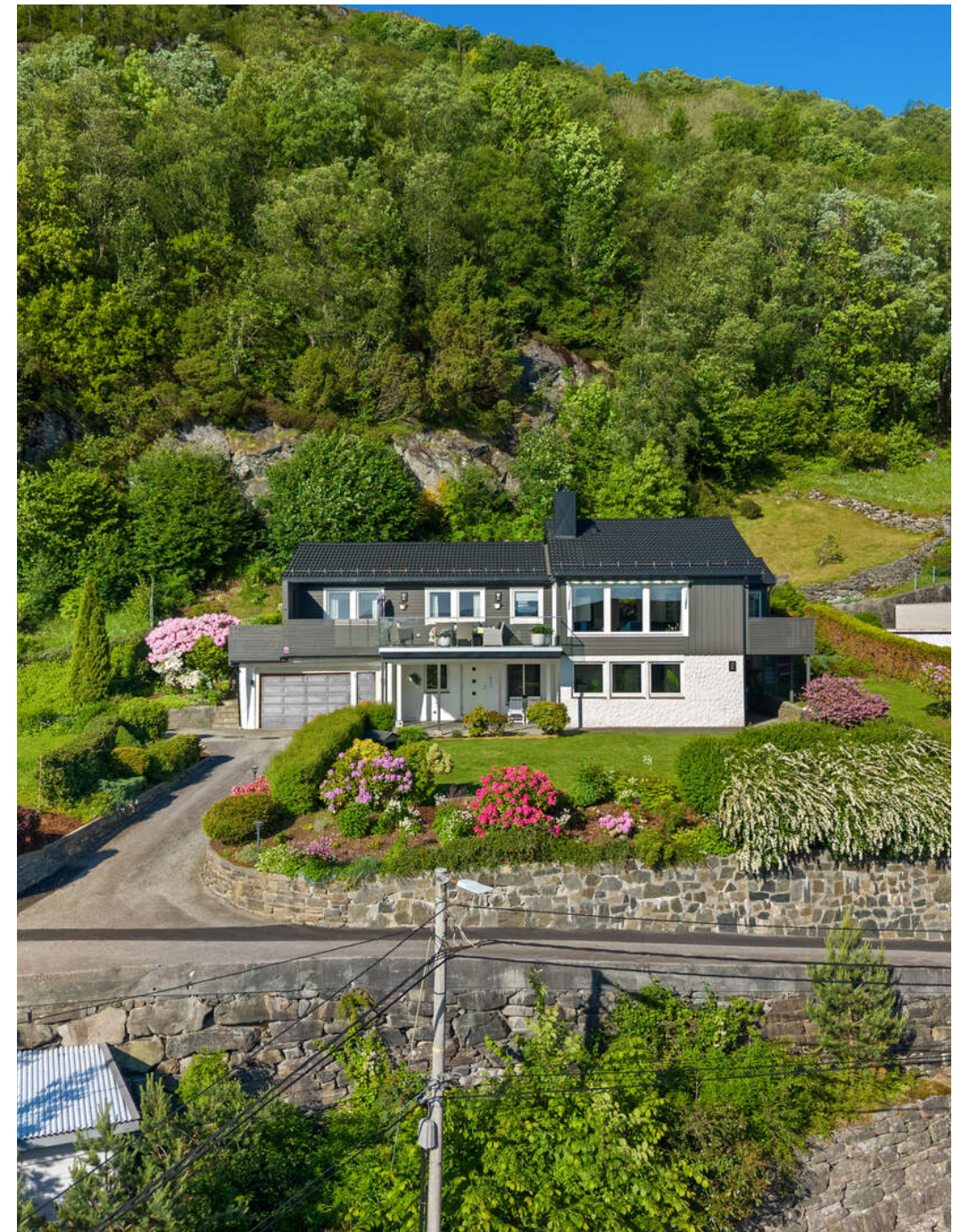
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# MJØLKERÅEN

Enebolig med nydelige sol- og utsiktsforhold. Utleiedel og garasje. Nytt tak i 2024. Meget familievennlig beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kistebakkane 26, 5137  
MJØLKERÅEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 182, bnr. 406, i Bergen  
kommune

**Prisantydning:** 7.490.000,-

**Omkostninger:** 206.240,-

**Totalpris:** 7.696.240,-

**Kommunale avgifter:** 35.100,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1977

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 251 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 209 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:**  
Garasje med lader til elbil.  
Plass til biler foran garasjen.  
Byggelaget eier også parkeringen nede i  
veien. Greit når man får gjester.

**Tomt:** 957.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

|                   |               |                   |           |
|-------------------|---------------|-------------------|-----------|
| 2                 | 6             | 34                | 41        |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet    | Kjerneinformasjon | Vedlegg   |
| 42                | 67            | 78                | 83        |
| Tilstandsrapport  | Egenerklæring | Basiskart         | Budskjema |

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Kundene skal sitte igjen  
med en følelse av trygghet  
gjennom hele prosessen.



## Proaktiv Arna & Åsane

### Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
**T: 475 06 911**  
**E: [arna.aasane@proaktiv.no](mailto:arna.aasane@proaktiv.no)**

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



# MJØLKERÅEN

*Kommune: Bergen / Område: Mjølkeråen*

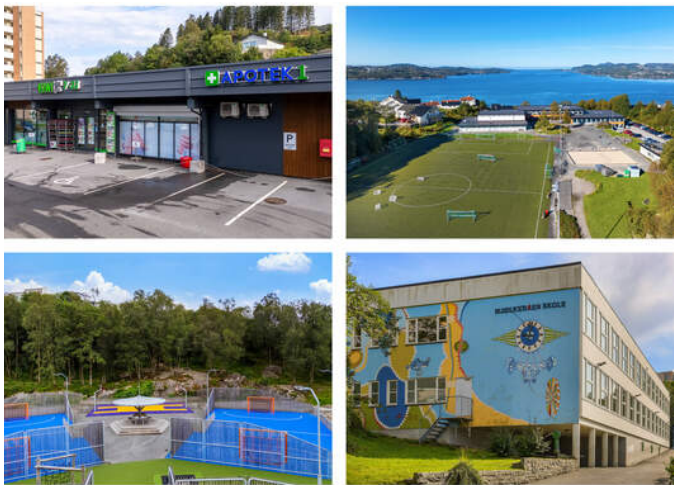
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

### Beliggenhet

Kistebakkane 26 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Mjølkeråen. Eiendommen ligger på et høydedrag med gode solforhold og flott utsikt mot Byfjorden, Askøy og nærområdet. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, med skogen som nærmeste nabo og lekeplass i nærheten ved toppen av Kistebakkane.

Området passer godt for barnefamilier, med kort avstand til både skoler og barnehager. Mjølkeråen skole (1.-10. trinn) og Salhus skule ligger begge rundt 1,7-1,8 km fra boligen, og det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Heimly barnehage og Toppemyr barnehage.

Fra boligen er det kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger mot Åsane og Bergen sentrum. Dagligvarebutikker som Rema 1000 Marikollen og Kiwi Toppe



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                                     |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kistebakkane<br>Linje 3E, 35                    | 6 min <br>0.5 km   |
|  Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 21 min <br>18.2 km |
|  Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 21 min <br>17.1 km |
|  Bergen Flesland                                 | 35 min             |

### DAGLIGVARE

|                                  |                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rema 1000 Marikollen<br>PostNord | 21 min <br>1.7 km |
| Kiwi Toppe<br>PostNord           | 23 min <br>2 km   |

### VARER/TJENESTER

|                                                                                                    |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Horisont       | 8 min   |
|  Apotek 1 Toppe | 23 min  |

### SPORT

|                                                                                                                                 |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Salhus idrettsplass<br>Fotball, friidrett | 20 min <br>1.7 km |
|  Salhus skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 21 min <br>1.8 km |
|  EVO Toppe                                 | 4 min             |
|  Max Fitness Salhusvegen                   | 4 min             |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ligger innen kort avstand, mens Horisont og Åsane Storsenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og øvrige fasiliteter ligger bare en kort kjøretur unna.

Fra den turglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Turstier fører blant annet mot Nordgardsfjellet, Tellevikafjellet og Høgstefjellet. Det er kort vei til andre populære turområder med Baugtveitstemma og Store Jørgenstemma. I tillegg finnes

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

gode aktivitetstilbud i området, med idrettsanlegg på Marikollen og i Salhus og treningssentre som EVO Toppe og Max Fitness kun få minutter unna.

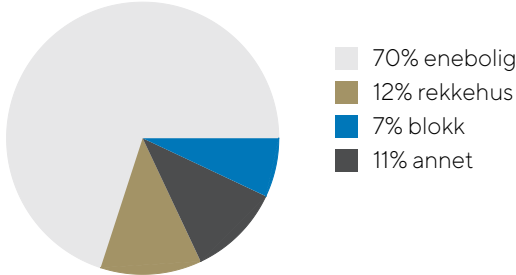
Det er ca. 12 minutters gange til fiskeplasser nedenfor Laberget, med adkomst blant annet via den gamle kjerreveien mellom Slembeveien 2 og 4. Her er det etablert brygge og badetrapp. I nærområdet finner man dessuten de offentlige badeplassene Toppesanden i Morvik, med sandfjære, grillplass og benker, og Storåkervika i Salhus, som er tilrettelagt med skjellsand, svaberg og sitteplasser.

**Adkomst**

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



**BOLIGMASSE**

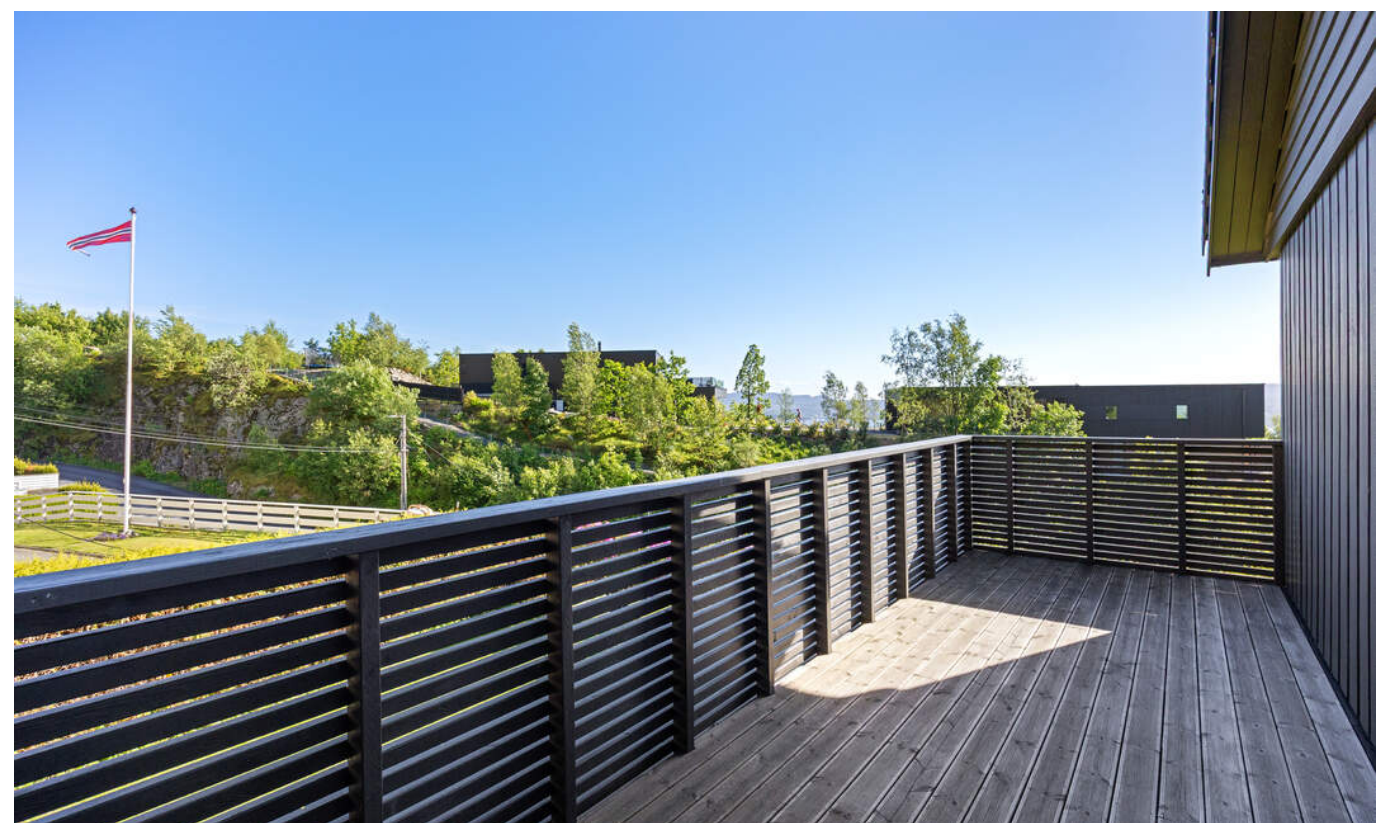














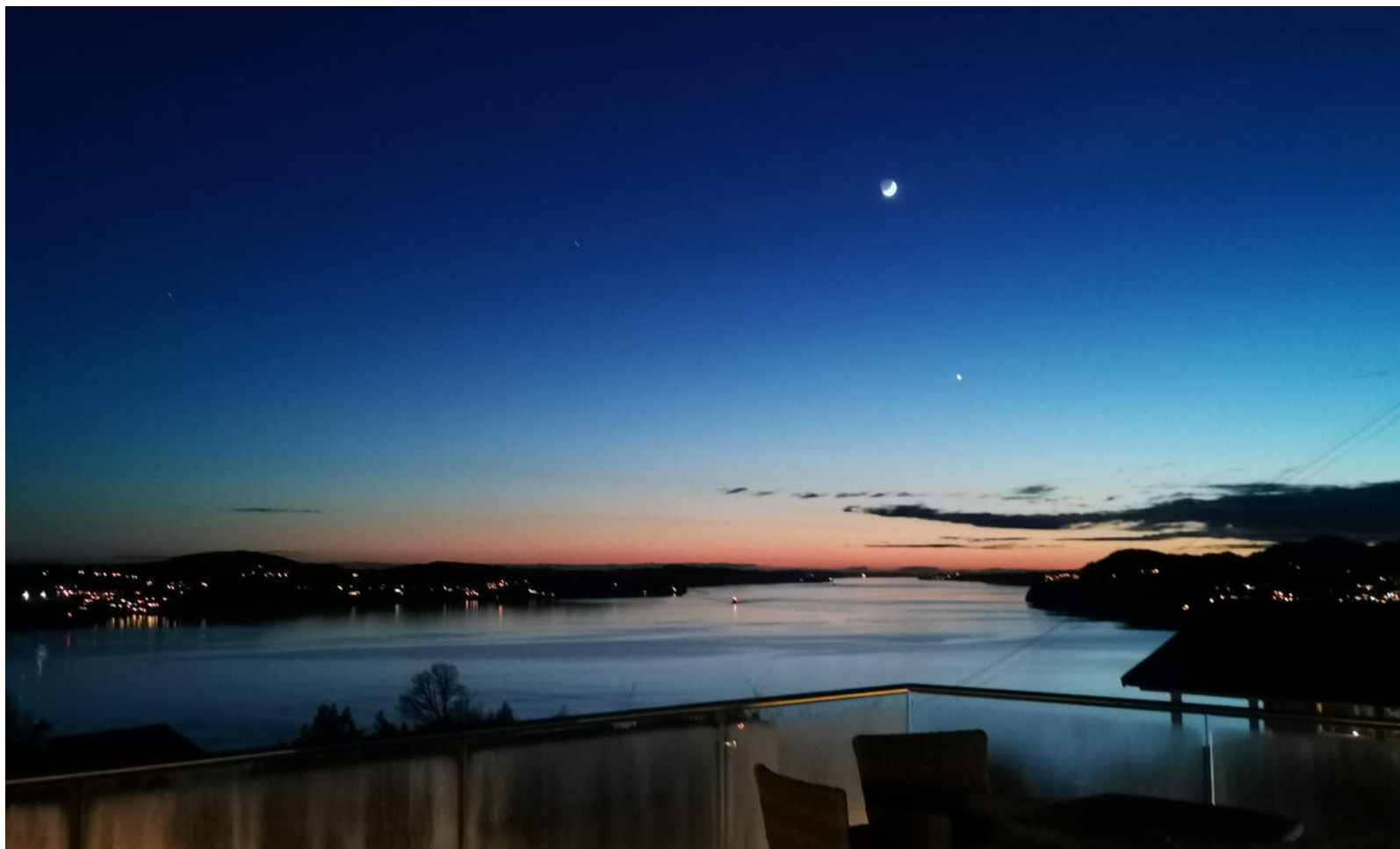
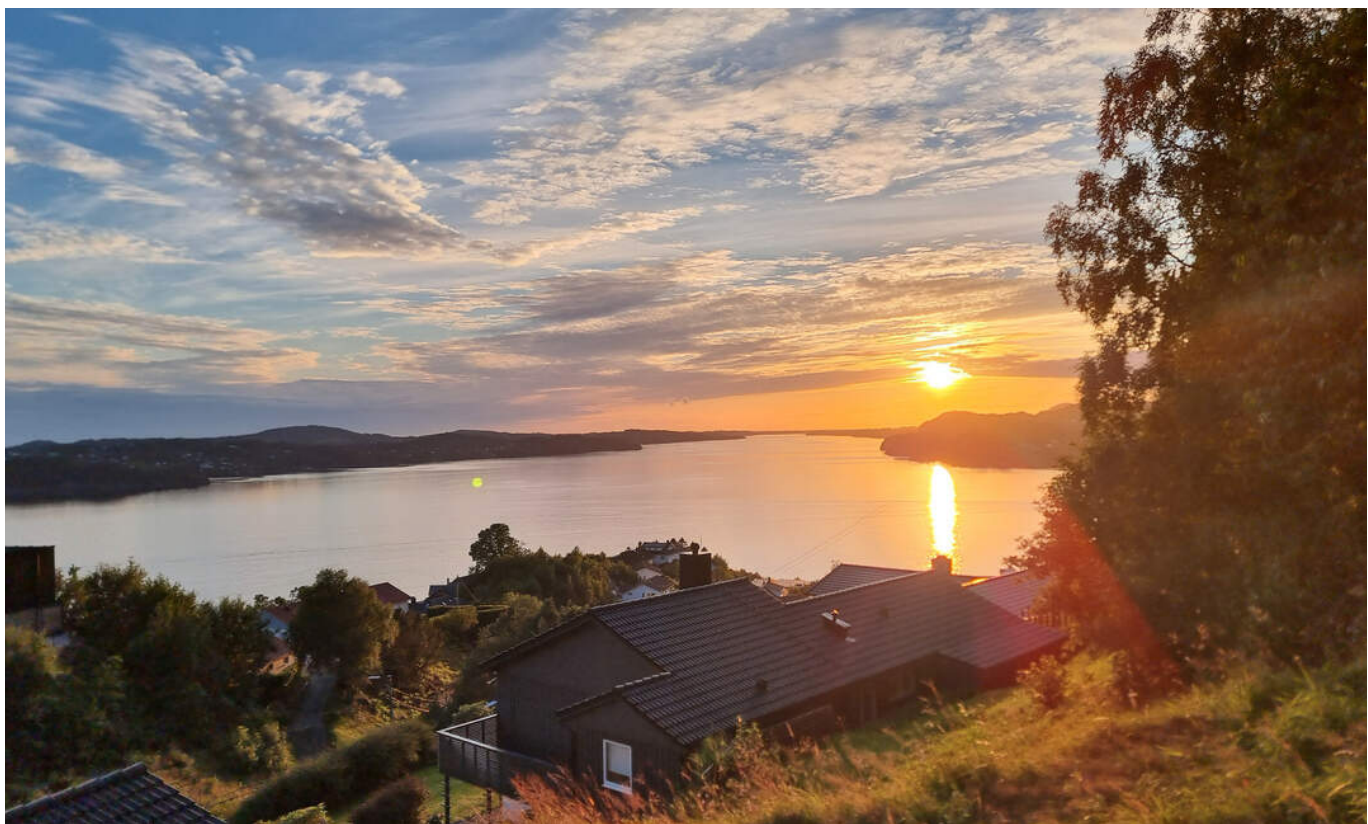
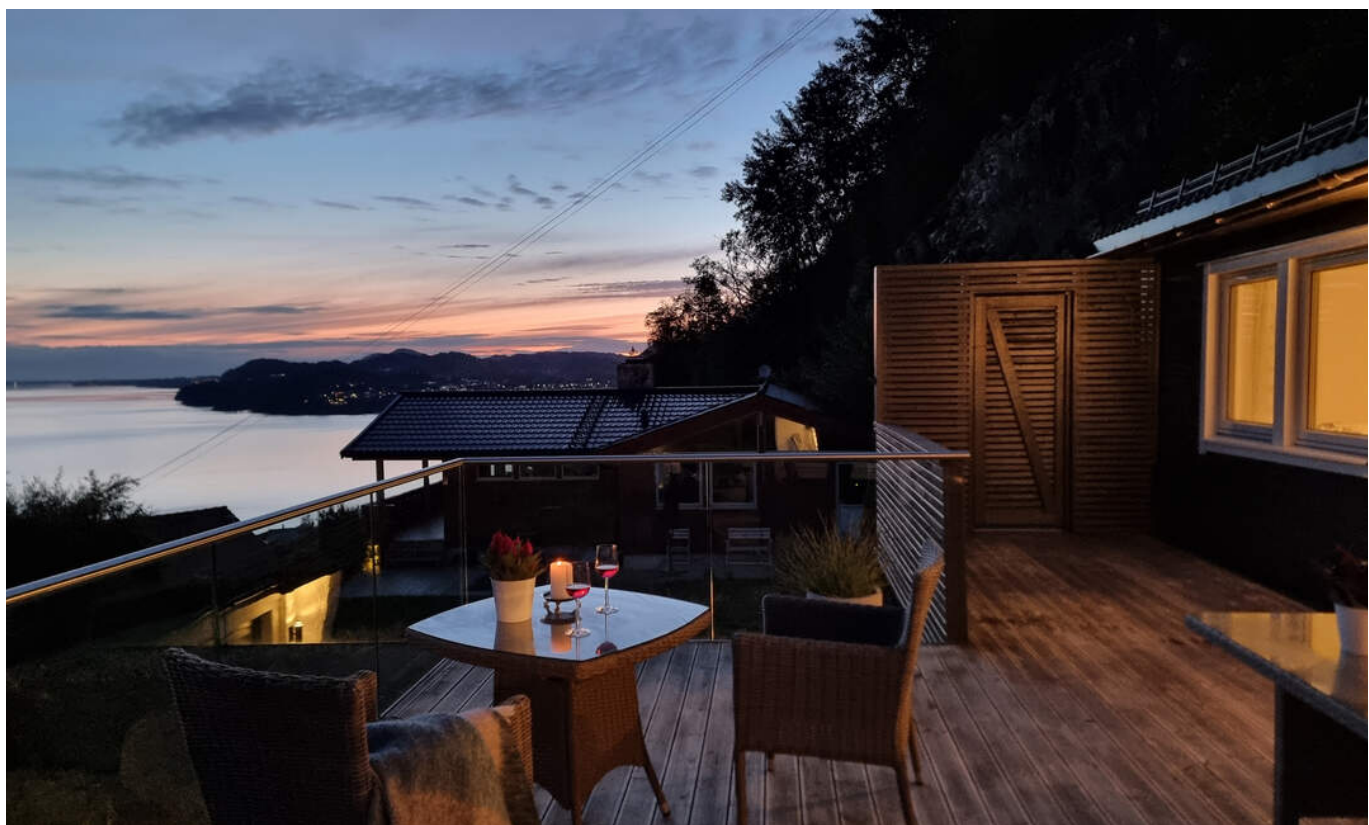












STANDARD

Velkommen til Kistebakkane 26 – en innholdsrik enebolig med attraktiv og familievennlig beliggenhet i Mjølkeråen. Boligen går over to plan og inneholder en romslig hoveddel samt en separat utleiedel i underetasjen. Sjøutsikten er slående der man ser mot Byfjorden, Askøy og nordover mot Nordhordland. Området er populært blant alle aldre, mye grunnet det gode oppvekstmiljøet og de trygge, rolige omgivelsene. Fra tomten er det umiddelbar tilkomst til fantastiske turstier opp Nordgardsfjellet og evt. videre til Tellevikafjellet.

Fra inngangspartiet kommer man inn i en romslig gang som leder videre til et kontor, vaskerom og boder. Hovedetasjen har en lys og romslig stue på ca. 47,3 m² med store vindusflater, nyere peisovn montert i 2017 og gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en terrasse på hele ca. 37 m² med nydelige sol- og utsiktsforhold. Fra denne kommer man videre til enda en terrasse på ca. 18 m². Terrassene ble utvidet og oppgradert i 2020 med nytt terrassedekke, glassrekkverk og nytt trerekkverk.

Kjøkkenet er på ca. 18,6 m² og har Norema-innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over arbeidsbenken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Her er også plass til spisebord og utgang til en kjøkk balkong. Denne balkongen har fin formiddagssol og ligger godt i le for vind.

Badet i hovedetasjen er oppgradert i 2016 og har helflisede overflater. Rommet er innredet med baderomsinnredning

med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har varmekabler i gulvet, elektrisk avtrekksvifte og vindu som bidrar med naturlig lys.

Hovedetasjen har også tre soverom på ca. 11,5 m², 11,2 m² og 9,9 m². Boligen har varmekabler i gang, deler av kjøkkenet, badet og to av soverommene. I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe fra 2021.

Underetasjen består av en del tilhørende hovedboligen med gang, kontor på ca. 6,4 m², vaskerom, matbod og bod. Vaskerommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Etasjen gir boligen gode oppbevaringsmuligheter og et kontor som er benyttet som ekstra gjesterom ved behov.

I tillegg er det en separat utleiedel som i dag er utleid for kr 8.500,- + strøm. Leietaker flyttet inn i år og ønsker gjerne å bli boende i følge selger. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod og et soverom på ca. 11,0 m². Badet i utleiedelen ble pusset opp i 2022, og fire vinduer ble skiftet i 2025. Det finnes dør mellom gang i hoveddel og utleiedel bak fastmontert garderobe.

Boligen er oppført i 1977 og har gjennom de senere årene fått flere oppgraderinger. Taktekking, undertak, lekter, beslag, takrenner og nedløp ble skiftet i 2024. Terrassen ble utvidet i 2020 med nytt terrassedekke, rekkverk og utskifting av deler av kledningen. Seks vinduer og én balkongdør ble skiftet i 2020, mens fire vinduer i utleiedelen ble skiftet i 2025. Gang og inngangsparti ble pusset opp i 2018 med ny hoveddør og

nye vinduer. Eiendommen har også garasje med verkstedsbod og en utebod.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur/såle av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner med stående og liggende trekledning. Det er sperrekonstruksjon og taket er tekket med takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:  
- Fuktmåling og ventilasjon - Det ble gjennomført hulltaking fra soverom i utleiedel. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. Målingen viste vektprosent på 23,9%. Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Boligen har fått følgende TG2:  
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.  
- Yttervegger - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.  
- Loft - TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.  
- Bad hoveddel overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.  
- Bad hoveddel membran, tettesjikt og sluk - TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk og observasjoner.  
- Vaskerom overflate vegger og himling - TG2 vurderes med bekgrunn i observasjoner.  
- Vaskerom overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Kjerneinformasjon

- Vaskerom membran, tettesjikt og sluk - TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.  
- Bad utleiedel overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.  
- Kjøkken hoveddel - TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.  
- Kjøkken utleiedel - TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.  
- Underetasje veggene og himlingens overflater - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.  
- Underetasje gulvets overflate - TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmerker i parkett og alder.  
- WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.  
- Varmtvannsbereder - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende inspeksjonsmulighet.  
- Ventilasjon - TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekksløsning fra vaskerommet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ole Henrik Berg (befaringsdato: Torsdag, 18. juni 2026)

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:  
2. Et: Gang, bad, tre soverom, mellomgang, kjøkken og stue.  
1. Et: Hoveddel: gang, kontor, vaskerom, matbod og bod.  
1. Et: Utleiedel: entre, gang, soverom, bod, bad, stue og kjøkken.

Garasje med verkstedbod og utebod.

Areal

Bruksareal:  
1. Etasje  
BRA-i: 86 kvm  
Total BRA: 86 kvm

2. etasje  
BRA-i: 123 kvm  
BRA-e: 10 kvm  
Total BRA: 133 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 68 kvm

## Kjerneinformasjon

Garasje  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 32 kvm  
Total BRA: 32 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Parkering

Garasje med lader til elbil.  
Plass til biler foran garasjen.  
Byggelaget eier også parkeringen nede i veien. Greit når man får gjester.

### Oppvarming

Det er varmekabler i gang i 1.etasje, deler av kjøkken, soverom 2, soverom 3 og bad.  
Det er varmekabler i stue/kjøkken og bad i utleiedel.  
Det er luft til luft varmepumpe i gang i 1.etasje. (fra 2021)  
Det er rentbrennende peis (fra 2017) i stue i 2.etasje og i peis utleiedel.  
Ellers elektrisk oppvarming.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

#### Tomtestørrelse

957 m²

#### Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med murer, plen, parkering og diverse beplantning.

### ØKONOMI

#### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind  
Polisenummer15245270

#### Formuesverdi primær

1.599.916,- for 2024

#### Formuesverdi sekundær

6.399.662,- for 2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### Kommunale avgifter

35.100,- for 2025

#### Velforening

Boligen er en del av Kistebakkane Velforening. Styreleder skriver at velforeningen er relativt nyoppstartet.  
Hva er årlig kontingent/avgift? -"Det er ingen årlig kontigent/avgift."  
Hva dekker avgiften? - "Foreløpig har foreningen oppnådd lite, men det jobbes for å bedre forholdene i området."  
Er det planlagt større kostnader/dugnader? - "Det er ikke planlagt noe dugnad eller kostnader som faller mot nevnte eiendom."

Kjøper overtar medlemskapet i Nordgard Byggelag.

#### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

#### Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.03.1978.  
Det foreligger ferdigattest datert 25.10.1995 for tilbygg.  
Gjelder tilbygg mot nordvest (garasje og to soverom oppe), utvidelse av kjøkken og balkong med utgang fra kjøkken.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998.  
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.  
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Planløsningen i hovedetasjen er endret. Trappen er flyttet fra originale tegninger.  
Deler av sport/hobbyrom i første etasje er tatt i bruk som soverom/kontor. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

2. mars 1978

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/182/406:  
14.12.1979 - Dokumentnr: 29454 - Best. om vann/kloakkledn. Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Kjerneinformasjon

26.03.1976 - Dokumentnr: 906956 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:182 Bnr:382

23.02.1978 - Dokumentnr: 4518 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:382  
Dokumentet gjelder tillatelse til å anlegge tilkomstvei til gnr. 82 bnr. 406 over gnr. 82 bnr. 382, i den grad dette er nødvendig for å etablere en god veiløsning til eiendommen.

#### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:  
PlanID: 3670000  
Plannavn: ÅSANE. GNR 182, MJØLKERÅEN, NORDGARD - KISTEBAKKANE  
Ikrafttrådt: 14.12.1973

Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt: 19.06.2019  
Arealformål i kommuneplanen: Bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:  
Faresone ras, dekningsgrad 30,7%

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 71740000  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 3620000  
Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 4-6, 7 MFL., MJØLKERÅEN

PlanID: 70110000  
Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 160 MFL., KISTEBAKKANE  
Utvidelse av planområdet ved planarbeid for Åsane gnr. 182 bnr. 160 m.fl., Kistebakkane. Avsluttet som følge av godkjent byggesak for tiltaket i Kistebakkane.  
Det foreligger søknad om fradeling av eiendom på tomt 182/160, som ligger rett nedenfor boligen. Det ble gitt ferdigattest 04.08.2025 for oppføring av enebolig.

#### Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat og offentlig vei. Privat vei har felles vedlikeholdsansvar.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Info fra Bergen Kommune: Eiendommen er tilkoblet privat felles septiktank som rensing før offentlig avløp.  
Eiendommene kan få pålegg om å koble ut septiktank dersom det blir lagt offentlig avløp som går direkte til renseanlegg.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Tirsdag, 30. juni 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

7 490 000,00 (Prisantydning)

-----  
7 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger:

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

187 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
188 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
206 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 696 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Sørderberg & Partners.

**Dato salgsoppgave**  
11.8.2026

Kjerneinformasjon

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Øystein Tombre Larsen  
Anne Marie Larsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 6 900,00, Markedspakke kr 29 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse

Kjøper overdrar også halvpart av eiendom 4601/182/564 som er oppkjørsel.

Diverse inventar:

De to store taklampene i stuen medfølger ikke, men kan kjøpes.  
I hoveddel medfølger: robotgressklipper (Gardena), vitrineskap i andre etasje ved trapperom, hylle på arbeidsrom og høvelbenk i arbeidsrom.  
I utleiedelen medfølger: vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, sofa og glasskap i stuen, dobbeltseng og hyller i bod.  
Stiger, seng på barnerommet og sofagruppen ute kan kjøpes etter avtale.

Innlagt fiber fra Altibox/Bergen Fiber til huset. Videre er det lagt frem fiber fra Telenor til tomtegrensen.

Dato salgsoppgave  
11.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/25

EIERSKIFTERAPPORT™

ENE BOLIG MED GARASJE

Kistebakkane 26, 5137 Mjølkeråen

ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 7  | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 17 | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 1  | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0  | TG iu | IKKE UNDERSØKT              |

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann  
Ole Henrik Berg  
Tertnesveien 103  
5114 Tertnes  
ole@berg-takst.no  
Tlf: 40616027

www.bmtf.no

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/25

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PROAKTIV.NO

43

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

3/25

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:182, Bnr: 406                          |
| Hjemmelshaver:        | Øystein Tombre Larsen Og Anne Marie Larsen |
| Seksjonsnr:           | -                                          |
| Festenr:              | -                                          |
| Andelsnr:             | -                                          |
| Tomt:                 | 957 m²                                     |
| Konsesjonsplikt:      | -                                          |
| Adkomst:              | OFFENTLIG                                  |
| Vann:                 | OFFENTLIG                                  |
| Avløp:                | OFFENTLIG                                  |
| Regulering:           | -                                          |
| Offentl. avg. pr. år: | -                                          |
| Forsikringsforhold:   | -                                          |
| Ligningsverdi:        | -                                          |
| Byggeår:              | 1977                                       |

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

4/25

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

|                            |                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:             | 18.06.2026                                                                                                                               |
| Forutsetninger:            | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. |
| Oppdragsgiver:             | Øystein Tombre Larsen Og Anne Marie Larsen                                                                                               |
| Tilstede under befaringen: | Øystein Tombre Larsen Og Anne Marie Larsen                                                                                               |
| Fuktmåler benyttet:        | Protimeter MMS3                                                                                                                          |

OM TOMTEN:

Tomten på 957m² er selveiet og opparbeidet med murer, plen, parkering og diverse beplantring.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur/såle av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner med stående og liggende trekledning. Det er sperrekonstruksjon og taket er tekket med takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:  
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde i Mjøkeråen i Bergen kommune. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til frområder, skogsterreng og flotte turstier. Fra eiendommen er det kort vei til Åsane senter og gode kollektivforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Beliggenheten kombinerer naturnære omgivelser med en praktisk og sentral hverdag.

Takstobjektet:  
Enebolig med garasje og utleiedel.

Oppvarming:  
Det er varmekabler i gang, deler av kjøkken, soverom 2, soverom 3 og bad.  
Det er varmekabler i stue/kjøkken og bad i utleiedel.  
Det er luft til luft varmepumpe i gang i 1.etasje. (fra 2021)  
Det er rentbrennende nordpeis i stue i 1.etasje og i peis utleiedel.  
Ellers elektrisk oppvarming.  
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:  
Sikringsskapene er plassert i gang(hoveddel) og i entré(utleiedel) og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:  
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør og rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

5/25

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Det er benyttet parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger: Det er malt strie, trepanel, tapet. Det er fliser på bad og baderomsplater på vaskerom.

Himling: Det er trepanel og himlingsplater.

Det er observert fuktmerker i parkett i utleiedel. Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktmerkene i parketten. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for skade på underliggende konstruksjoner. Overflater er ikke videre vurdert.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:

- Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at bad i hoveddel var nytt i 2016.
- Taket er byttet i 2024, utført av Dahle Bygg AS. Faktura er fremlagt.
- Bad i utleiedel ble pusset opp i 2022. Bilder av membran, samsvarserklæring/dokumentasjon fra elektriker og faktura fra rørlegger er fremlagt.
- Peisinnatts ble montert i stue i hovedetasje i 2017. Dokumentasjon er fremlagt.
- Det er installert varmepumpe i 2021, utført av Åsane Servicesenter AS. Det er utført service på denne i 2025. Faktura er fremlagt.
- Det er skiftet veggbatteri på vaskerom i 2024, utført av Rørleggermester Helge Fløysand AS. Faktura er fremlagt.
- Utvidelse terrasse 2020 med nytt terrassedekke og rekkverk og bytte av deler av kledningen, utført av Forum Bygg AS. Faktura er fremlagt.
- Byttet 6 vinduer og 1 balkongdør i 2020, utført av Forum Bygg AS. Faktura er fremlagt.
- 4 vinduer er byttet i utleiedel i 2025, utført av Bygg Bergen AS. Faktura er fremlagt.
- Pusset opp gang og fjernet entre samt byttet hoveddør og vinduer, 2018.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

6/25

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

|             |       |       |       |     |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
| Underetasje | 86    |       |       |     |
| 1.etasje    | 123   | 10    |       | 68  |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 209   | 10    |       | 68  |
| SUM BRA     | 219   |       |       |     |

AREAL GARASJE/UTHUS:

|             |       |       |       |     |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
| Garasje     |       | 32    |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       | 32    |       |     |
| SUM BRA     | 32    |       |       |     |

46

KISTEBAKKANE 26

47

PROAKTIV.NO

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

7/25

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.  
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje hoveddel:  
Gang: 20,7m²  
Soverom: 6,4m²  
Vaskerom: 7,1m²  
Matbod: 2,1m²  
Bod: 4,1m²

Underetasje utleiedel:  
Entre: 1,1m²  
Gang: 3,8m²  
Soverom: 11m²  
Bod: 2m²  
Bad: 2,3m²  
Stue: 17,6m²  
Kjøkken: 3,3m²

1.etasje:  
Gang: 13,2m²  
Bad: 4,9m²  
Soverom 1: 11,5m²  
Mellomgang: 7,2m²  
Soverom 2: 11,2m²  
Soverom 3: 9,9m²  
Kjøkken: 18,6m²  
Stue: 47,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 26m²  
Verkstedsbod i garasje: 6,2m²  
Vedbod: 9,9m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rombenevnelsen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/25

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

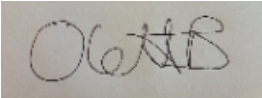
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

30/06/2026



Ole Henrik Berg

9/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av lettklinkerblokker og betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.

Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:

Det er observert sprekke og pussavskalling over garasjeport. Riss og pussavskalling over garasjeport bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte skader og redusert levetid på grunnmuren.

Det er tegn til manglende utvendig fuktsikring flere steder. Det bør etableres utvendig fuktsikring der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader på bygningsdeler.

Det mangler toppliste på knotteplast. Manglende toppliste kan føre til at fukt, jord og smuss trenger inn bak platen og redusere dreneringens funksjon over tid. Etablering av toppliste anbefales.

Dreneringen har overskredet forventet levetid og bør vurderes nærmere. Konsekvensen av svekket eller manglende drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og soppdannelse i kjeller og grunnmur, noe som kan påvirke både konstruksjonens holdbarhet og innemiljøet. Tiltak for utbedring eller utskifting av drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2

2.1 Yttervegger

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/2

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er yttervegger av bindingsverk med liggende og stående kledning.

Ytterveggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

**Merknader:**

Det er manglende lufting i underkant av kledning flere steder. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er observert manglende musebånd flere steder. Det bør monteres musebånd for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da manglende musebånd øker risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen.

Det er værslitasje og malingsavskaling på vannbord på taket over deler kjøkkenet. Malingsavskalling og værslitasje på vannbord bør utbedres for å hindre ytterligere nedbryting av treverket og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er observert værslitasje og sprekker i kledning. Dette gjelder ikke hele kledningen, men hovedsakelig i eldre kledningsbord. Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet kledning for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Byggmestrenes Takseringsforbund | 11/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| <p>Vinduer:</p> <p>Det er malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1993, 2004, 2018, 2020. Vinduer fra 2018 og 2022 er utvendig aluminiumsbelagt.</p> <p>Dører:</p> <p>Det er malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2009. Det er malt altandør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2020. Det er malt ytterdør av tre, fra 2018. Det er ytterdør av teak, fra byggeår.</p> <p>Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.</p> <p>Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.</p>                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| <p><b>Merknader:</b></p> <p>Det er registrert tregheter på ytterdør. Det bør utføres justering eller vedlikehold av ytterdøren for å utbedre treghetene, slik at funksjonen opprettholdes og unødvendig slitasje eller skade på døren unngås.</p> <p>Det er observert værslitasje og sprekker i treverk på eldre vinduer. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker og værslitasje i treverket på vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.</p> <p>Det er observert værslitasje på ytterdør til utleiedel. Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av ytterdøren for å hindre ytterligere værslitasje og forlenge dørens levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert funksjon på døren.</p> <p>Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.</p> <p>TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.</p> |                                 |       |
| <p><b>4. Tak</b></p> <p><b>TG 1</b> 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</p> <p>Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er påvist fuktskjolder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| <p>Det er sperrekonstruksjon.</p> <p>Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.</p> <p>Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |       |
| <p><b>Merknader:</b></p> <p><b>TG 1</b> 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Byggmestrenes Takseringsforbund | 12/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |       |
| <p>Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| <p>Det er yttertekking av betongtakstein.</p> <p>Det er takrenner og nedløp i metall. Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.</p> <p>Hjemmelshaver informerer om at yttertekking, lekter, undertak, beslag, takrenner og nedløp er byttet i 2024, utført av Dahle Bygg AS.</p> <p>Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.</p>                                                               |                                 |       |
| <p><b>Merknader:</b></p> <p><b>5. Loft</b></p> <p><b>TG 2</b> 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> <p>Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.</p> <p>Det er kaldloft med tilkomst fra loftsluke i gang.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| <p><b>Merknader:</b></p> <p>Det er observert fuktskjolder ved takgjennomføringer. Hjemmelshaver informerer om at dette er fra før taket ble byttet.</p> <p>Det er registrert redusert lufting i raft/kiste. Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og sopp-/råteskader i takkonstruksjonen. Etablering av tilfredsstillende luftespalter/ventiler anbefales.</p> <p>Det er observert spiker gjennom takpanel. Spiker som går gjennom takpanel bør fjernes eller utbedres for å unngå risiko for skader på undertak, lekkasjer, kondens eller personskader ved bruk av loftet.</p> <p>TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| <p><b>6. Balkonger, verandaer og lignende</b></p> <p><b>TG 1</b> 6.1 Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.</p> <p>Det er altan på ca 37m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue. Det er terrasse på ca 18m² med tilkomst fra altan. Det er altan på ca 13m² med spilerekkverk og tilkomst fra kjøkken.</p> <p>Hjemmelshaver informerer om at altan og terrasse er fra 2020 og det ble da lagt sveisebelegg over garasje. Terrassedekke er utført med Møre Royal Duo terrassebord.</p> <p>Terrasse og altaner er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.</p> |                                 |       |

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

13/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad hoveddel

TG 1

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:

Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne/vegger.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er vindu i våtsone ved dusj, uten tegn til malingsavskalling.

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

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

TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

14/2

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

Det ble gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6,4%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet var nytt i 2016. Det er ukjent i hvilke grad det ble pusset opp da. Sluk er eldre.

Merknader:

Det er smurt membran ned i sluk. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran i sluk. Mangelfull eller feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Avløpet fra vasken føres ned i gulvet, en løsning som erfaringsmessig kan være krevende å få tilstrekkelig tett. Dette kan øke risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader over tid. Jevnlig observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk og observasjoner.

7.2 Vaskerom

TG 2

7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med baderomsplater på vegg og naturlig ventilasjon, inneholder:

Utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Byggmestrenes Takseringsforbund | 15/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| Baderomsplater er ikke montert etter monteringsveiledning. Platene er fuget mot gulvet uten bruk av metallist. Baderomsplater bør monteres i henhold til monteringsveiledning, og fuging mot gulv bør unngås for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på platene. Feilmontering kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og behov for kostbare utbedringer. |                                 |       |
| Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 7.2.2 Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |       |
| Det er ikke påvist riss og sprekker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Det er ikke påvist sprekker i fuger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Det er påvist bom (hulrom) under fliser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |       |
| Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| Det er ikke påvist flekker eller andre skader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Det er helfliset gulv uten gulvvarme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |       |
| Forventet levetid:<br>- Keramiske fliser på overflater: 20 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Det er registrert bom i flis. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                |                                 |       |
| Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.                                      |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
| Det er muligheter for å rengjøre sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |       |
| Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Byggmestrenes Takseringsforbund | 16/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.                               |                                 |       |
| Vaskerommet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |       |
| Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot garasje. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse. |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| Det er observert åpninger i baderomsplater under vask og ved varmtvannsbereder uten tilstrekkelig tetting. Det bør utføres tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringen/åpninger i vegg for å hindre fuktinntrengning ved eventuell lekkasje. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.                                                                                                                                              |                                 |       |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.                                                                     |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| <b>7.3 Bad utleiedel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| <b>TG 1</b> 7.3.1 Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |       |
| Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |       |
| Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |       |
| Det er ventilert som kan åpnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| Det er bad med baderomsplater på vegg og elektrisk vifte, som inneholder:<br>Dusj, opplegg til vaskemaskin, innredning med servant og frittstående toalett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 7.3.2 Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |       |
| Det er ikke påvist riss og sprekker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |       |
| Det er ikke påvist sprekker i fuger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |       |
| Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |       |
| Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| Det er helfliset gulv med varmekabler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| Forventet levetid:<br>- Keramiske fliser på overflater: 20 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Byggmestrenes Takseringsforbund     | 17/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |       |
| Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. |                                     |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk |       |
| Membranen er fra 2022                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |       |
| Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.                                                                                                                                                                                           |                                     |       |
| Det er muligheter for å rengjøre sluk.                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |       |
| Arbeidet vurderes som fagmessig utført.                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |       |
| Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.                                                                                                                                                                                                                        |                                     |       |
| Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |       |
| Det er fremlagt bilder av membranarbeidene.                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |       |
| Det er benyttet sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.                                                                                                                                                                                                                         |                                     |       |
| Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke i stue.                                                                                                                                                                                                                            |                                     |       |
| • Målingen viste vektprosent på 9,5%.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |       |
| - Under 16 % anses å være normalt/tørt.                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |       |
| - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.                                                                                                                                                                                                                     |                                     |       |
| - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.                                                                                                                                                                                                                 |                                     |       |
| Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.                |                                     |       |
| Forventet levetid:                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |       |
| - Smøremembran: 20 år.                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |       |
| 8. Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |       |
| 8.1 Kjøkken hoveddel                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |       |
| TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8.1 Kjøkken hoveddel                |       |
| Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.                                                                                                                                                                                                                        |                                     |       |
| Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.                                                                                                                                                                                 |                                     |       |
| Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.                                                                                                                                                                                                                           |                                     |       |
| Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.                                                                                                                                                                                                                    |                                     |       |
| Det er kjøkken fra Norema med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:                                                                                                                                                                |                                     |       |
| Nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og kjøleskap.                                                                                                                                                                                                       |                                     |       |
| Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |       |
| Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.                                     |                                     |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                | Byggmestrenes Takseringsforbund         | 18/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |       |
| Det er observert svelling i bunnplate under kjøleskap. Bunnplaten med svelling bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjon.                                                               |                                         |       |
| Det er observert svelling i underkant av benkeplate ved vask. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å montere tilfredsstillende dampsperre/teip.                    |                                         |       |
| Det er observert manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin. Det bør etableres lekkasjesikring under oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.                                                              |                                         |       |
| Det er ikke observert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Det er ukjent om dette ble gjort ved oppussing av kjøkkenet. |                                         |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |       |
| 8.2 Kjøkken utleiedel                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |       |
| TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8.2 Kjøkken utleiedel                   |       |
| Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.                                                                                                                                                                                                                      |                                         |       |
| Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.                                                                                                                                                                               |                                         |       |
| Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.                                                                                                                                                                                                                         |                                         |       |
| Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.                                                                                                                                                                                                                  |                                         |       |
| Kjøkken fra Ikea med slette fronter, benkeplate av laminat og delvis skvettplate på vegg over benkeplate, inneholder:                                                                                                                                                               |                                         |       |
| Kombiskap, nedfelt stålvaske, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og varmtvannsbereder.                                                                                                                                                                                  |                                         |       |
| Normal slitasje i henhold til alder.                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |       |
| Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |       |
| Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.                                   |                                         |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |       |
| Det er ikke registrert lekkasjesikring (waterguard) til oppvaskmaskin. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med påfølgende fare for fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning og gulv.                                           |                                         |       |
| Det er ikke observert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Det er ukjent om dette ble gjort ved oppussing av kjøkkenet. |                                         |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.                                                                                                                                                                                                                              |                                         |       |
| 9. Rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |       |
| 9.1 Underetasje                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |       |
| TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater |       |
| Det er malte plater på vegg mot terreng i utleiedel.                                                                                                                                                                                                                                |                                         |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Byggmestrenes Takseringsforbund | 19/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.                                                                          |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 9.1.2 Gulvets overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| Det er ikke påvist knirk i gulvene.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| Det er ikke påvist setninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |       |
| Det er ikke påvist sprekker i fuger                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |       |
| Det er påvist avvik overganger og skjøter.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Det er parkett på gulv i rom mot terreng i utleiedel.                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| Det er observert fuktmerker i parkett i utleiedel. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avdekke årsaken til fuktmerkene og redusere fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon. |                                 |       |
| Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmerker i parkett og alder.                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| <b>TG 3</b> 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |       |
| Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
| Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| Det ble gjennomført hulltaking fra soverom i utleiedel. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.                                                                    |                                 |       |
| • Målingen viste vektprosent på 23,9%.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |       |
| - Under 16 % anses å være normalt/tørt.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.                                                      |                                 |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
| BMTF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Byggmestrenes Takseringsforbund | 20/25 |
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| Det er observert noe svertesopp i bunnsvill i inspeksjonshull og det ble målt fuktverdier som anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser og det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen og utbedre eventuelle skader forårsaket av svertesopp og fukt. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råteskader, soppvekst og forringelse av inneklimaet, samt mulige skjulte skader i konstruksjonen. |                                 |       |
| Kostnadsestimat er satt med bakgrunn i ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak (kondens/dreneringssvikt) til forhøyede fuktverdier og svertesopp i konstruksjonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| TG3 vurderes med bakgrunn i svertesopp i treverk og målte fuktverdier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| <b>10. VVS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |       |
| Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
| Det er WC med innebygget sisterner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
| Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
| Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |
| Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |       |
| Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør og kobberrør: 50 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| Hovedstoppekran er plasser under utslagsvask på vaskerom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |       |
| Det er rør i rør (plastrør) til bad i 1.etasje, resterende har kobber.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |       |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |       |
| På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreisløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.                                                                                                                                                                                                                              |                                 |       |
| Det er ikke rørskap tilknyttet rør i rør systemet. Koblinger henger i himling i bod ved vaskerom i rom uten sluk. Det bør etableres rørskap for rør-i-rør-systemet. Lekkasjevann må deretter føres til sluk. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og følgeskader, da koblinger i rom uten sluk kan føre til uoppdaget vannskade i konstruksjonen.                                                                                                                            |                                 |       |
| Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |       |
| Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.                                                                                                  |                                 |       |
| TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |       |
| <b>TG 2</b> 10.2 Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |       |

21/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 115 liter fra 2006 som er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder til utleiedel er plassert i hjørneskap. Den har ikke tilkomst og kontrollen er derfor begrenset av dette.

**Merknader:**

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare og skader i tilliggende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

Varmtvannsbereder uten inspeksjonsmulighet bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer. Manglende inspeksjonsmulighet øker risikoen for at skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende inspeksjonsmulighet.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i yttervegg og vinduer.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:**

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekksløsning fra vaskerommet.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

22/25

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang(hoveddel) og i entré(utleiedel).

Det er fremlagt rapport fra BKK fra 2023 som viser til at ved deres kontroll ble det ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging. (Gjelder utleieleilighet).

Det er fremlagt rapport fra BKK fra 2023 som viser at avvik som ble funnet er utbedret og saken er godkjent og avsluttet.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elektro og Varme AS) fra 2023:

- Utbedring av BKK-rapport:
- 1. Koblingsboks ble byttet og jording tilkoblet (målt til 0.1ohm)
- 2. Det ble trekt om og byttet 2 stikkontakter til jordet type
- 3. Vern k8 og k10 ble byttet ( høyeste utkoblingstid 27mS)
- 4. Kunde fikser selv kursfortegnelse ettersom kontrollør har sagt at dette er greit
- 5. Jording ble tilkoblet (målt til 0.35ohm)

Annet:

- \* 1 16C jfa ble byttet i skap (kunde har stilt med vern selv)
- \* Byttet kabling mellom koblingsboks og lampe i bod ved vaskerom
- \*Montert koblingsboks over tilførsel til bod ved vaskerom, og trekt ny kabel mellom 2 koblingsbokser

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elektro og Varme AS) fra 2022:

- Fremlegg til speil lys, stikk ved skap, lampe og baderomsvifte.
- Montering av speilbelysning, lampe, stikk ved vindu, baderomsvifte, stikk ved skap
- Montering av termostat, 1 1+2 bryter, 1 2-polet bryter

\* Kunde har skaffet termostat, speilbelysning og taklampe selv

Det er fremlagt samsvarserklæring (Høva Elektro AS) fra 2020:

- Fremlegg av rør til 2 utelamper, fremlegg av strøm til terrassevarmere.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

23/25

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Snøfanger:

Det er ikke snøfanger på bakside av hus. For å tilfredsstille dagens krav og forhindre nedfall og ulykker må det monteres snøfanger på baksiden av huset.

I boligen er det Sector alarm med både innbrudd og røyk/brannvarsling inkl sensor i utleiedel. Ut over dette er det montert 4 ekstra røykvarslere i kjede. Det er brannslukningsapparat i begge etasjer i hoveddel samt i utleiedel.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

2.1 Yttervegger

64

KISTEBAKKANE 26

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

24/25

EIERSKIFTERAPPORT™

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

7.1.2 Bad hoveddel Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.

7.1.3 Bad hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på sluk og observasjoner.

7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

7.3.2 Bad utleiedel Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.

8.1 Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

8.2 Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.

9.1.1 Underetasje Veggene og himlingens overflater

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

9.1.2 Underetasje Gulvets overflate

TG2 vurderes med bakgrunn i fuktmerker i parkett og alder.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende inspeksjonsmulighet.

10.5 Ventilasjon

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende avtrekksløsning fra vaskerommet.

PROAKTIV.NO

65

BMTF

25/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

9.1.3

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

TG3 vurderes med bakgrunn i svertesopp i treverk og målte fuktverdier.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Signafides  
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kistebakkane 26, 5137 MJØLKERÅEN

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kistebakkane 26

Kistebakkane 26

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?

01.12.2016

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.

Siden overtagelse 01.12.2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 15245270

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Øystein Tombre

Selger

Larsen, Anne Marie

Forbehold

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



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekablene på badet i utleiedel. Ble reparert i 2022

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger- og elektrikerarbeid er utført av faglært.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker: Belva - Bergen Elektro & Varme AS Rørlegger: Helge Fløysand AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i utleiedel pusset opp med nytt gulv og vegger i 2022 da varmekablene ikke fungerte lenger. Gulv og vegger er utført av eier. Det foreligger bilder av hele byggeprosessen. Det er lagt membran på badegulv og baderomsplatene på vegg er montert ihht leverandør sine instruksjoner.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2016

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige eier er det oppgitt i tidligere salgsoppgave at bad i hoveddel var nytt i 2016.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Mjeldstad

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

68

KISTEBAKKANE 26

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Knust takstein på nordre mone i ca 2022 medførte mindre fuktinntrengning på loft nordre del. Reparert når det ble oppdaget i ca 2022. Taket er siden byttet til helt nytt i 2024.  
Fukt i sutaksbord rundt en ventil ca 2022. Reparert og taket er siden skiftet med nye ventiler.  
  
Takstmann har påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill i et rom i utleiedel. Se tilstandsrapport. Det er i ettertid utført avbotende tiltak på utsiden for å lede vann bedre bort fra bygningen.  
  
Under bestemte værforhold er det observert drypp fra terrasseplater under de to terrassene.  
  
Tidligere eier skriver om garasjen: "Garasje, fuktinntrengning i nordre yttervegg og overgang til tak".  
Taket over garasje har siden ifin ny terrasse i 2020 blitt fornyet. Har ikke observert ytterligere fuktinntrengning etter det.

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

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taket på hele huset er byttet med nytt undertak, lekter og Zanda Protector takstein. Nye takrenner og nedløp samt ventilasjonshetter mm.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dahle Bygg as

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2020

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidelse av terrasse, bytting av kledning på vest og nordside fra stående til liggende, bytte av 4 store vinduer i stuen samt et soveromsvindu og terrassedør mot sør. Nytt terrassebelegg og nytt Møre Royal terrassegulv. Nytt rekkverk til terrassene. Nye utelamper.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Forum Bygg AS og Høva Elektro.

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2018

Side 3

PROAKTIV.NO

69



4.3.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☒ Ufaglært

4.3.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Fjernet gammel entre, la nytt gulvbelegg i gang. Byttet vindu inngangsparti og vindu ved trappegang samt vindu i soverom ved inngang. Ny ytterdør/gatedør. Nye garderobeskap.

4.3.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Ingvard Andreassen og Hus Elektro AS

4.3.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja    ☒ Nei

4.3.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Nedrivning og maling. Montering nye garderobeskap.

4.4.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2

**Årstall**  
2020

4.4.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært    ☒ Ufaglært

4.4.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Huset er siden 2020 blitt malt og har fått ny farge, "Labrador". Hele huset er ila årene siden 2020 malt med minst to strøk. I tillegg er de vinduene som ikke allerede var hvite, blitt malt hvite.

**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**  
Takstmann har påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill i et rom i utleiedel. Se tilstandsrapport. Det er i ettertid utført avbotende tiltak på utsiden for å lede vann bedre bort fra bygningen.

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

Side 4

Vedlegg

**Beskriv feilen og omfanget**  
Under EI-tilsyn i 2023 ble det avdekket noen feil som ble rettet av Bergen Elektro og Varne AS. Dokumentasjon finnes.

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**  
2018

10.1.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☐ Ufaglært

10.1.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet sikringsskap til automatsikringer. Fjerne eget strømabonnment/opplegg for utleiedel og montert minusmåler. Endringer på brytere/termostat mv. ifm oppussing av gang. Installert avtrekksvifte på bad med fuktsensor og timer.

10.1.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Hus Elektro Bergen AS

10.1.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja    ☐ Nei

10.2.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2

**Årstall**  
2020

10.2.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☐ Ufaglært

10.2.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Utelamper, fotosensor, ute stikkontakt.

10.2.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Høva Elektro AS

10.2.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja    ☐ Nei

10.3.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.3.2

**Årstall**  
2020

10.3.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært    ☒ Ufaglært

10.3.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Montering av utelamper i oppkjørsel med fotosensor. Utført av eier.

10.4.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.4.2

**Årstall**  
2025

10.4.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært    ☒ Ufaglært

Side 5

70

KISTEBAKKANE 26

PROAKTIV.NO

71



10.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytte utelampe svalgang samt fremføring til stikkontakt. Montert av eier.

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2026

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montering av diverse lamper i perioden 2016-2026. Utført av eier.

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2017

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I uteleidel: Bytte sikringsskap til automatsikringer, bytte termostat varmekabler bad, ny stikkontakt for bad.

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Høva Elektro AS

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2

Årstall

2022

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utleiedel: Montering av nye varmekabler for bad, ny avtrekksvifte med fuktsensor.

10.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro og Varne AS

10.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.8.2

Årstall

2022

10.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av el-bil lader.

10.8.5

Hvilket firma utførte jobben?



Bergen Elektro og Varne AS

10.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av blande batteri på vaskerom.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Helge Fløysand AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?  
Fra forrige eier, Svein Nybo, er det i 2016 opplyst: "Det er nedgravd oljetank bak garasje på østsiden. Tanken er av glassfiber. Den er tomt av olje og har ikke vært i bruk på lang tid (Antatt de siste 25 år)."  
Rør til oljetanken er tilgjengelig fra svalgang/utebod.

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

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av varmepumpe til Mitsubishi Kaiteki 6600. Sist utførte service, febr-2025.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Servicesenter

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2022

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hhv i 2018 og 2022 er det montert automatisk avtrekksvifte med fuktsensor i hovedbad (2018) og bad uteleidel (2022)

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hus Elektro og Bergen Elektro og Varne AS

16.2.6

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

Peis i stuen ble i 2017 byttet til rentbrennende Nordpeis innsats og ny omramming montert. Det er senere ca 2020 montert vindvifte til pipen. Pipen ble feid av eier selv i 2025.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidsvis kommet smågnagere inn på loftet. I 2025 avdekket eier at det manglet musenetting på luftespaltene til loftet der svalgang/bod er påbygget av forrige eier. Dette er nå utbedret med musenetting og det har siden ikke vært observert smågnagere. Frem til badet på utleiedel ble pusset opp i 2022 forekom det flyvemaur en kort periode hver sommer. Ved oppussing i 2022 ble badets gulv bygget opp på nytt med skikkelig tetning og det har siden ikke forekommet noen maur.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Forrige eier opplyser: Bergen Kommune har i 2005 kartlagt området for rasfare. Det foreligger en Risiko og Konsekvensanalyse. Nåværende eier har ikke observert ras, steinsprang e lign de siste 10 år.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Forrige eier skriver at han utførte tilbyggene selv.

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 34712755

Egenerklæringsskjema

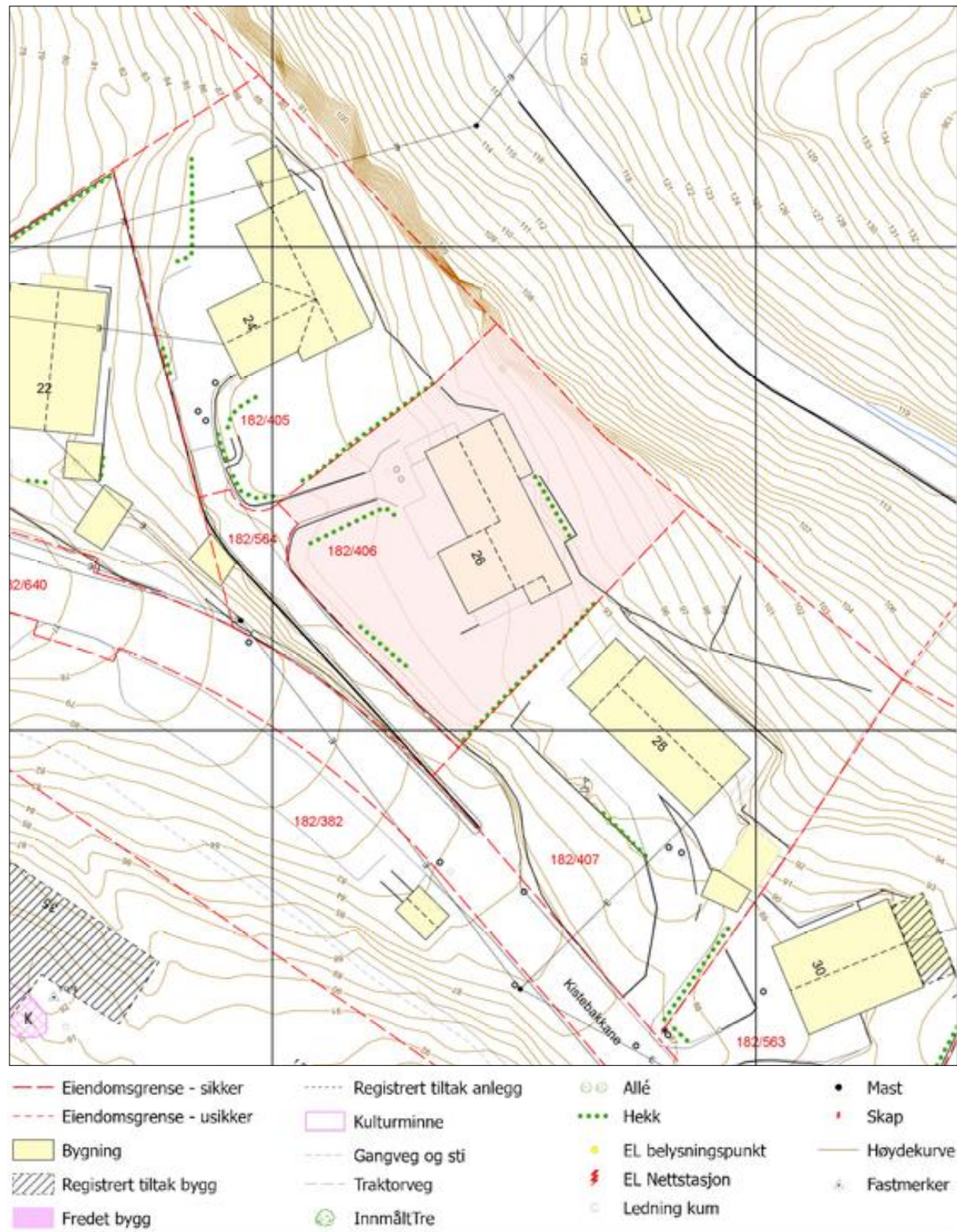
|                                                                                                           |            |                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Name                                                                                                      | Date       | Name                                                                                                  | Date       |
| Øystein Tombre Larsen                                                                                     | 2026-08-06 | Anne Marie Larsen                                                                                     | 2026-08-06 |
| Identification                                                                                            |            | Identification                                                                                        |            |
|  Øystein Tombre Larsen |            |  Anne Marie Larsen |            |



## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 29.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/406/0/0  
Adresse: Kistebakkane 26, 5137 MJØLKERAEN



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

### 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

### 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

### 3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

### 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

### 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

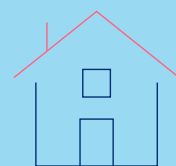
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Kistebakkane 26, 5137 MJØLKERÅEN. Gnr. 182, bnr. 406, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260045  
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Stian Sjøstrand Hansen**  
Eiendomsmegler / Partner  
902 60 744  
ssh@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no