



Londalen 32



## Marcus Landmark

Eiendomsmeglerfullmektig

47 71 07 03  
mla@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19  
5832 Bergen

### Nøkkelinno

Prisantydning

**4 250 000,-**

Omkostninger

**124 990,-**

Totalpris

**4 374 990,-**

Komm. avg.

**17 897,- / år**

Boligtype/eierform

**Enebolig/selveier**

Antall soverom

**2**

BRA

**183 m<sup>2</sup>**

Byggeår

**1965**

Energimerke



Boligens nettside  
**kapa.no/3240116**



## **Londalen 32 5267 ESPELAND**

Fantastisk enebolig | Barne- og  
familievennlig | Dobbelgarasje | Nærhet  
til skoler | Ingen TG3

# Velkommen

Velkommen til Londalen 32! En vakker og påkostet enebolig med lekre detaljer og dobbel garasje i et ettertraktet barne-og familieområde. Kort avstand til skole- og barnehager!





















NORWEGIAN  
INTERIOR  
ARCHITECTURE









































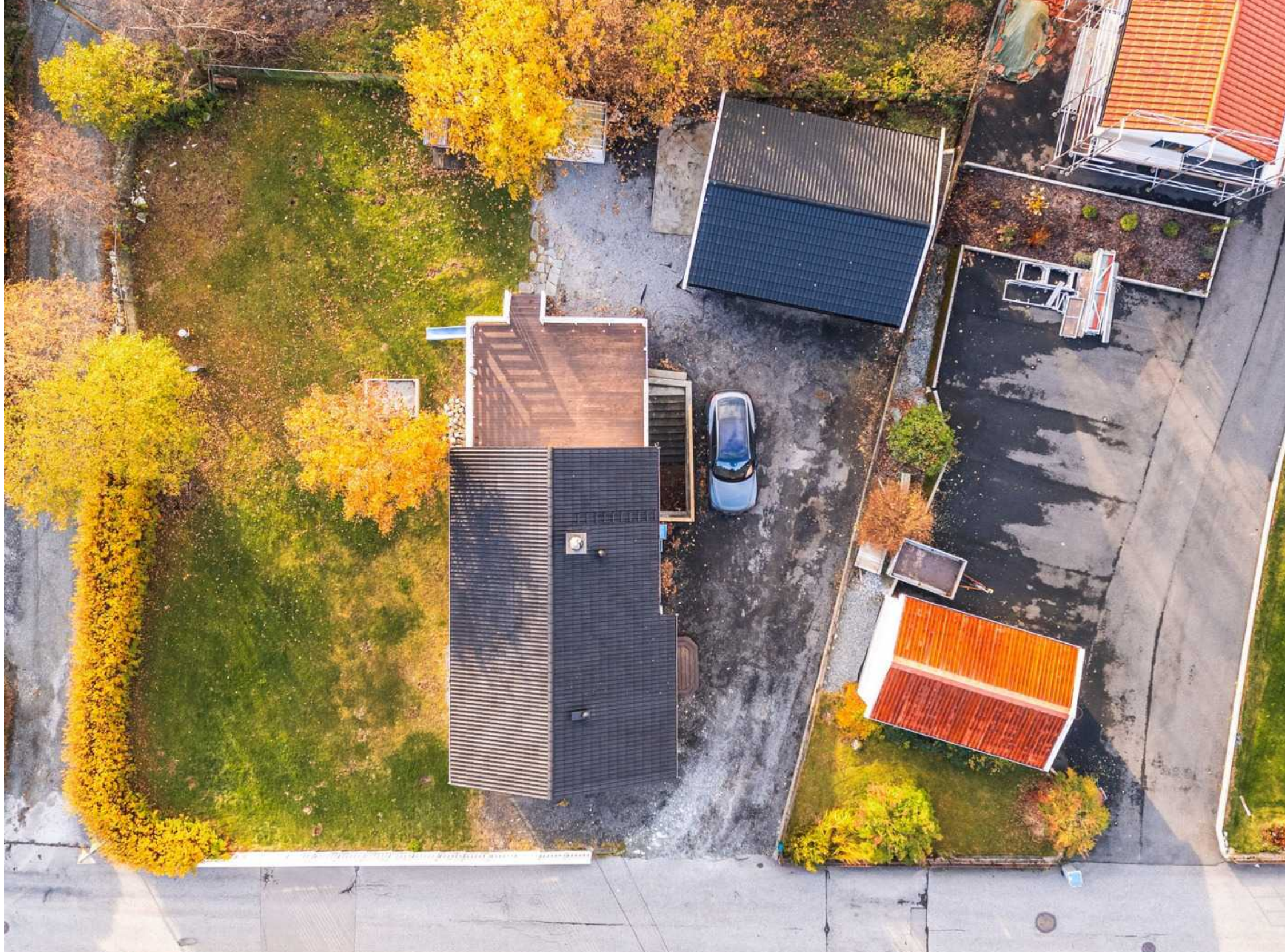




















# Plantegninger







Ditt nye nabolag



## Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse

## Beliggenhet

Espeland er kjent for sitt vennlige og familievennlige miljø. Her finner du et godt utvalg av barnehager og grunnskoler, som ligger innen kort gangavstand, noe som gir trygghet for både barn og foreldre. For ungdom finnes det flere videregående skoler i nærområdet, som sikrer gode utdanningsmuligheter.

Det er også en rekke butikker og servicetilbud i nærheten, inkludert supermarkeder, apotek og lokale spesialforretninger. Dette gjør det enkelt å få tak i det du trenger i hverdagen. I tillegg finnes det koselige kaféer og restauranter som gir muligheter for sosialt samvær og avkobling.

Londalen 32 ligger i et område som er perfekt for friluftsliv. Med flotte turstier og sykkelruter rett utenfor døren, er det lett å ta seg ut i naturen. Espeland har vakre turområder, både til fots og på sykkel, samt muligheter for fiske og bading i nærliggende vann.

For sportsinteresserte finnes det et variert tilbud av idrettsanlegg og klubber, hvor man kan delta i alt fra fotball og håndball til svømming. Lokale idrettslag organiserer jevnlig aktiviteter og konkurranser, og skaper en følelse av fellesskap blant innbyggerne.

Området er også kjent for sitt aktive nabolagsliv, med jevnlig arrangementer og aktiviteter som bidrar til et sterkt fellesskap. Barnas lekeplasser og åpne områder inviterer til lek og moro, og gir gode muligheter for vennskap og sosiale aktiviteter.

Alt i alt er Londalen 32 en ideell bolig for deg som ønsker en kombinasjon av ro, natur og et livlig lokalmiljø. Her får du muligheten til å skape gode minner med familie og venner i et trygt og trivelig område.

## Adkomst

For adkomstbeskrivelse se Google Maps eller kartfunksjonen på din

smarttelefon.

Det vil skiltes med Kaland & Partners visningskilt ved fellesvisninger.



# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Londalen 32

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶	Espelandshallen Linje 29, 93, 741, 934	10 min 🚶	0.8 km
🚶	Arna stasjon Linje F4, L4, R40	10 min 🚶	6.6 km
✈️	Bergen Flesland	27 min 🚶	
🚶	Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 🚶	20.9 km

## Sport

⚽	Espelandshallen Aktivitetshall	8 min 🚶	0.6 km
⚽	Lone skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶	0.8 km
🏊	Optimum	18 min 🚶	
🏊	Arna Treningssenter	6 min 🚶	

## Skoler

Lone skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
270 elever, 17 klasser	0.8 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 🚶
472 elever, 34 klasser	8.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
408 elever, 34 klasser	12.8 km
Arna videregående skole	14 min 🚶
200 elever	8.1 km
Slåtthaug videregående skole	18 min 🚶
400 elever	12.7 km

## Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
80 barn	1.6 km
Unneland barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
57 barn	3.5 km
Arnatveit barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
57 barn	4.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

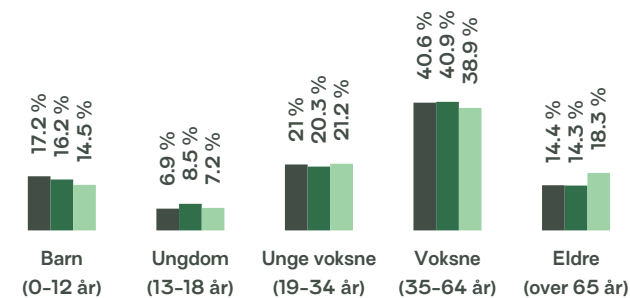
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling

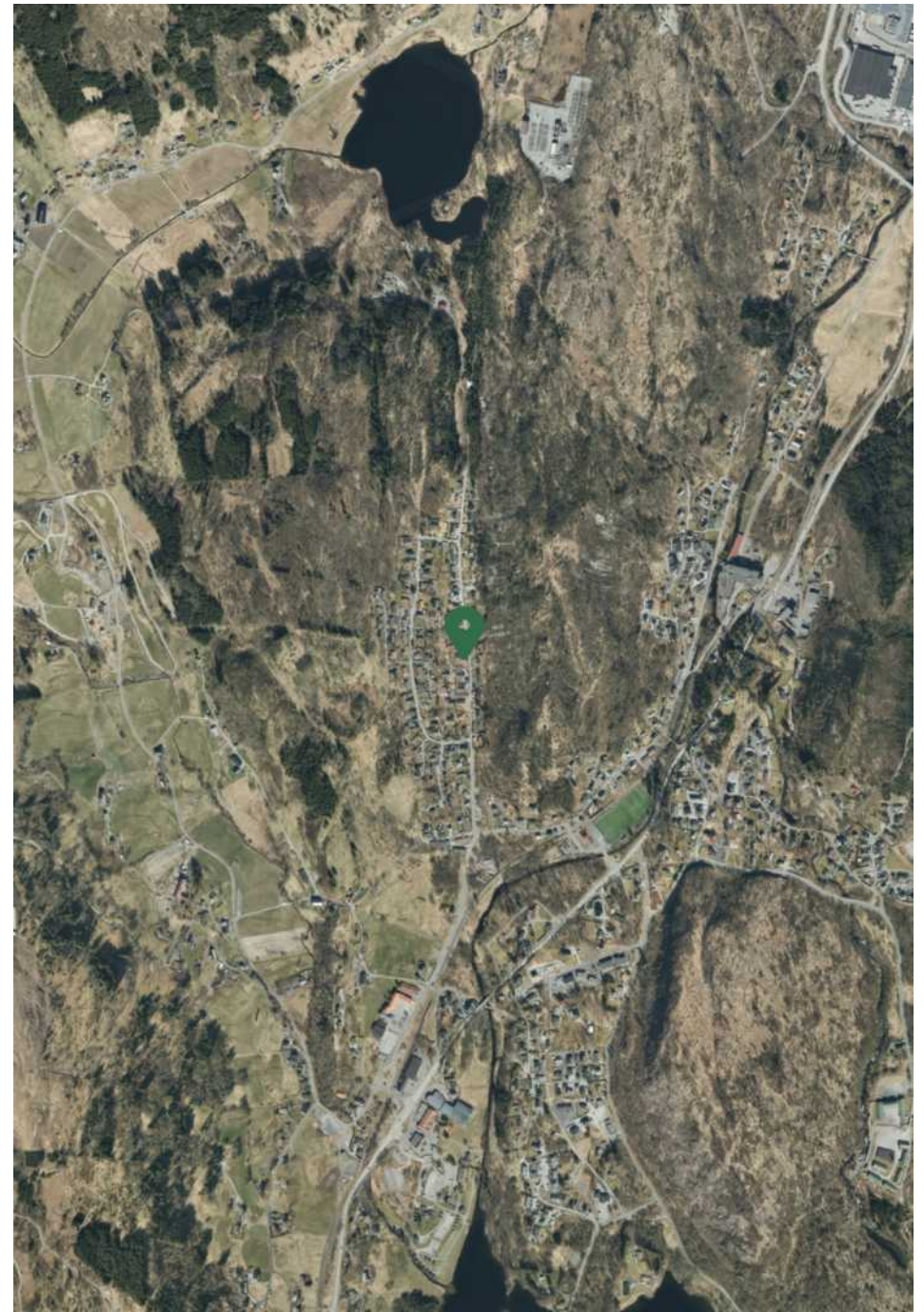
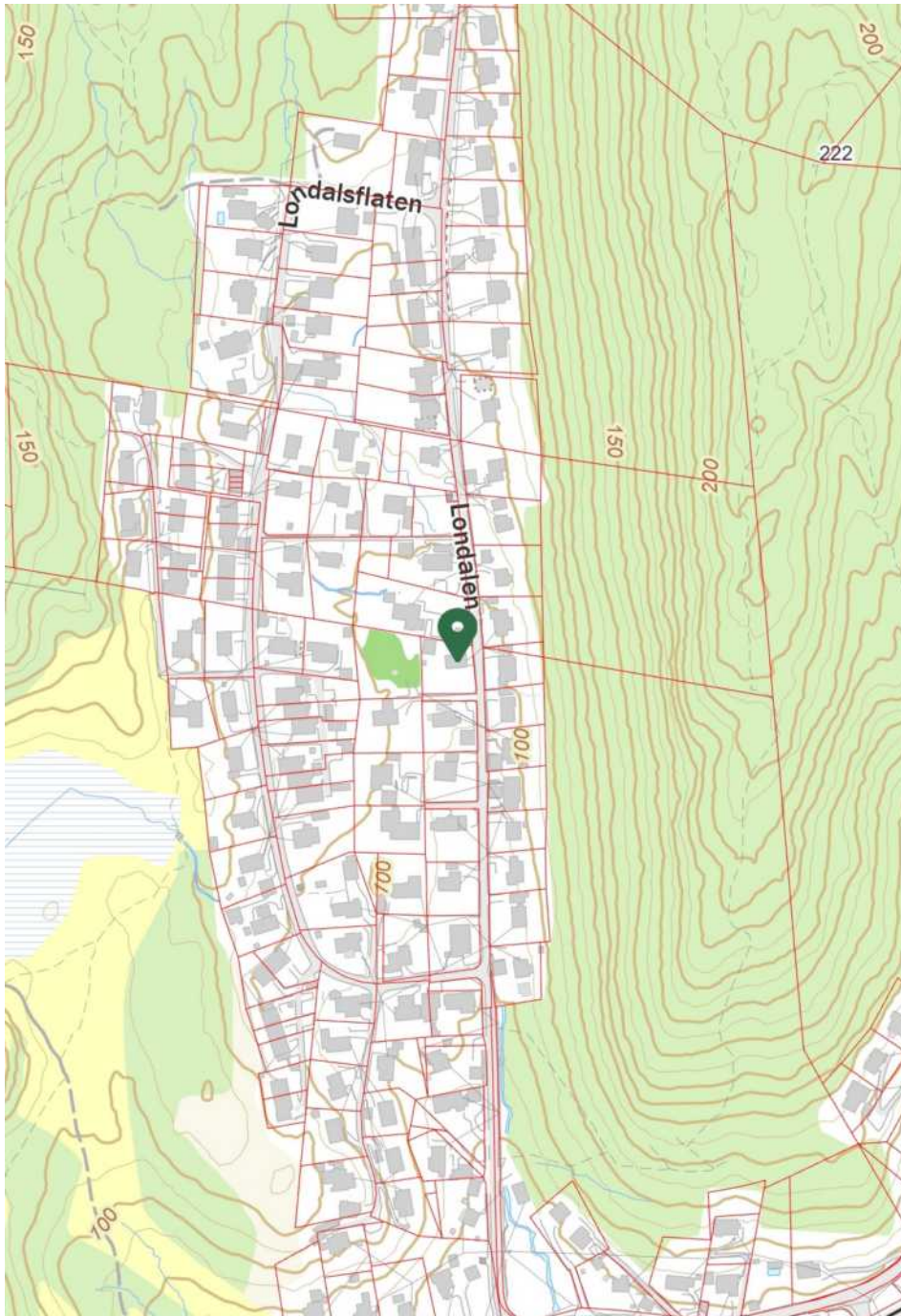


Område	Personer	Husholdninger
Borgo/Londalen	987	426
Espeland	3 058	1 301
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Spar Lone	14 min 🚶
Post i butikk	1 km
Coop Extra Lone	17 min 🚶
PostNord	1.2 km









## Informasjon om boligen

**Oppdrag**  
3-24-0116

**Eiendom**  
Londalen 32  
5267 ESPELAND

**Eiendomsbetegnelse**  
Gnr. 295 Bnr. 200 i Bergen kommune

**Eier**  
Evy K Teigen Rutledal, Espen Rutledal

**Prisantydning**  
Kr 4 250 000,-

**Prisantydning inkludert omkostninger**  
Kr 4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
106 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 250 000,-)) 17  
500,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

124 990,- (Omkostninger totalt)

4 374 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

**Boligtype**  
Enebolig

**Eierform**  
Selveier

**Standard**  
Eiendomsmegler 1 ved Marcus Landmark har den store gleden av å presentere Londalen 32! En svært attraktiv enebolig for deg som ønsker nærhet til servicetilbud og skole/barnehager.

Eneboligen går over to plan og har fasiliteter som dobbel garasje, stor hage, fin størrelse på terrasse og lekke detaljer.

Velkommen inn!

Entré | Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en svært luftig gang. Her er det fine muligheter til å ta av seg på beina, og ellers ta av det en har av yttertøy. Fra inngangspartiet så kan en enten gå ned i underetasjen, inn på badet, diverse soverom eller lengre inn til stuen.

Bad hovedetasje | Badet er helfliset fra 2013 og har LED spotter i taket. Videre er det gulvmontert WC. servant med skuffer under. skap med speil og lys over. badet oppleves som moderne.

Soverom 1 | Det første soverommet som møter deg er det vi har valgt å innrede som barnerom. Her er det fullt mulig å innrede akkurat slik en ønsker. Fra soverommet er det god utsikt ut mot hagen.

Soverom 2 | Hoved soverommet er å finne i denne etasjen. Her er det godt med plass og garderobeinnredning er ingen problem.

Stue | Stuen er lys og romslig. Det er fine muligheter til å møblere på forskjellige måter, og henge tv-en opp på veggen. Fra stuen er det mulig å gå ut til boligens terrasse som er på hele 34kvm.



Kjøkken | Rundt hjørne fra stuen er det er lekkert mørkt kjøkken fra Sigdal. Innredningen er fra mellom 2013 og 2014. Likt som i andre rom er det godt med spotter. Og med en felles lysbryter så kan en styre lysene i de fleste rom fra en kontroll eller fra mobilen.

Underetasjen | Iht tegninger er hele underetasjen markert som kjeller/blindkjeller. Trappen er også flyttet. Videre formidling av bruk av rom eller innredning er av dagens bruk, men megler gjør særlig oppmerksom om at hele etasjen er godkjent til kjeller/blindkjeller iht til godkjente byggetegninger.

Bad underetasje | Badet er velholdt og moderne og inneholder fliser på gulv, flott servant og badekar. På badet vil en også finne en varmtvannstank.

To soverom | De to andre rommene i denne etasjen er brukt som soverom. Her er det satt inn nytt vindu for å tilfredsstille kravene for rømningsvei og lysinnslipp. Iht byggetegningene er det gjort noen endringer i forbindelse med veggene, og i den anledning er det satt inn en dør i murveggen, slik at det var mulig å benytte dette som et rom.

Ute | På utsiden av boligen har en god plass til flere biler utenfor boligen. Hagen er flott og byr på flere muligheter. Terrassen er på hele 34kvm og har LED lys i plattingen som lyser nydelig opp om kvelden.

Dobbel garasje | garasjen er fra 2018 og er på 42kvm. Her er det god plass til å parkere to biler, samt at en har plass til gressklipper og annet ønskelig verktøy.

## Innhold

1. Etasje inneholder: Gang m/trapp, badrom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spise plass utenfor kjøkken.

Underetasje: Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badrom m/wc.

Det gjøres oppmerksom om at definert innhold ikke samsvarer med

byggetegning fra byggeår.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 183 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 141 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 42 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 34 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Første etasje:

- BRA: 74 m<sup>2</sup>
  - BRA-i: 74 m<sup>2</sup> (Gang m/trapp, badrom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spise plass utenfor kjøkken.)
- Underetasje:
- BRA: 67 m<sup>2</sup>
  - BRA-i: 67 m<sup>2</sup> (Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badrom m/wc.)

Garasje:

BRA- e: 42 m<sup>2</sup>: Garasjeplass

Terrasse:

- TBA: 34m<sup>2</sup>. Terrasse

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

## Bruksareal:

183 m<sup>2</sup>

## Byggeår

1965

## Antall soverom

2

## Parkering

Parkering vil skje enten i dobbelgarasjen, ellers er det god plass til flere biler på tomten.

## Oppvarming

Eletrisk oppvarming.

Varmepumpe

Varmekabler i flisbelagt gulv

## Tomteareal

914 m<sup>2</sup>

## Eierform tomt

Eiet tomt

## Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

## Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

## Byggemåte

Grunnmur og fundamenter: Betongfundamenter, grunnmur av antatt Leca/Siporexstein og betong.

Drenering: Det er opplyst at muren har ny drenering på 2 sider. Delvis synlig og delvis overfylt grunnmursplast, det er ikke montert tetteldt på over.

Yttervegg: Oppført av bindingsverk, deler av kledning er skiftet. Det er skiftet kledning på vegg mot vei i nyere tid. I gang er det 150 mm veggykkelse, ellers 100 mm bindingsverk.

Vinduer og ytterdører: Vinduer i kjeller fra 2023, i 1. etasjer er det vinduer 3 vinduer fra 1987, ellers er vinduer skiftet i senere år. 2 vinduer og dør fra 2018, vinduer med 3 lags glass fra 2022. Kjellerdør er noe eldre fabrikk malt dør.

Terrasser og plattinger på terreng: Terrasse av impregnerte materialer på søyler av tre og ringmur. Utvendig trapp av impregnerte materialer. Malt levegg og rekkverk. Normale skeivheter. Åpning for sklie fra terrasse.

Takkonstruksjon: Saltak, trekonstruksjon av 48 x 198 mm.

Yttertak: Undertak, eldre papp, lekter og tekket med betongstein. Alder på tekking er ikke opplyst om, antar fra 1980 - tallet.

Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp av Aluminium og plast.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Yttervegger er utført og isolert innvendig med 5 cm isolasjon. Laminatgulv, fabrikkmalte plater på vegger, smartpanel i tak.

Bad 1. etasje: Helfliset baderom fra 2013, malt tak med LED spotter. Dusjvegger, gulvmontert wc, servant med skuffer under, skap med speil og lys over. Mekanisk avsug i vegg.

Bad Kjeller: Fliser på gulv m/varmekabler, baderomsplater på vegger, malt tak. Baderom etablert av dagens eiere. Arbeidet med rommet er utført som egeninnsats i samråde med fagfolk. Luker i vegg for staking av avløpsledning og stoppekran for vann. Skap for rør i rør vannsystem, stålvask montert på vegg. Boblebadekar, dusjgarnityr montert på vegg over badekar, opplegg for vaskemaskin, servant med skuffer under, speil med skap og lys over.

Innvendige overflater: Hovedetasje (kjeller beskrevet under annet punkt) oppgradert av tidligere eier. Fliser i gang, ellers laminatgulv, malte vegger og tak. Tak er delvis nedforet, LED-spotter i stue og kjøkken.

Kjøkken: Sigdal innredning fra 2013/2014. Høyglans fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn: Betonggulv på grunnen, etasjeskille av tre.

Innvendige trapper: Hjemmebygd trapp mellom etasjene. Ildsteder og skorsteiner: Eldre vedovn i kjeller, nyere peisovn i 1. etasje. Feiervesenet har regelmessig kontroll av piper og ildsteder. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Loft (innredet og uinnredet): Kaldt loft, isolert med 15 cm isolasjon uten vind-duk. Etter at elektriker har etablert røropplegg og spottkasser er ikke isolasjon tilbakeført. Dette bør utbedres. Det anbefales kryssisolering og etablering av diffusjonsåpen duk på loft.

Rom for varig opphold: Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom. Tekniske anlegg, VVS-anlegg: 198 l bereder fra 2021. Nye vann og avløpsrør i boligen, opprinnelige rør i grunnen. Gamle rør er idag som regel mulig å strømpe.

### **Formuesverdi**

Kr 1 096 601,- som primærbolig og kr 4 167 082,- som sekundærbolig per 31.12.23. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs

verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 897 per år. Tall fra 04.10.2024

### **Eiendomskatt**

Inngår i kommunale avgifter. Info fra 04.10.2024

### **Faste løpende kostnader**

Strøm

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Internett

Kabel-tv

Innboforsikring

Listen er ikke uttømmende.

### **Tilbehør**

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Vei, vann og avløp**

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Veien forbi eiendommen er kommunal vei.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger innflyttningsløyve, datert 15.09.1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller andre attester for boligen etter dette.

Dokumentet kan ses hos meger

Det foreligger ikke godkjent byggetillatelse for garasjen i

kommunens arkiver.

### **Offentlige planer/konsesjonsplikt**

Eiendommen er regulert til bolighus i tre iht Bergen kommunes reguleringsplan med PlanID 20020000

Område er avsatt til øvrig byggesone iht kommuneplanens arealdel med ArealplanID 65270000

Hensynssoner: Faresomer i kommuneplanen: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord og flomskred og snøskred med planID 65270000.

Gnr 295, Bnr 302 har fått rammetillatelse til å bygge ut et tilbygg på boligen på 22kvm. Saksnr: 202411005

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

### **Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter**

1963/502451-2/106: Bestemmelse om gjerde

1962/503105-1/106: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr 4601, Gnr: 295, Bnr: 6

### **Utleiadgang**

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom om at dagens bruk av romløsning og innredning strider med originale byggetegninger. I underetasjen er alle rom markert som kjeller/blindkjeller. I hovedetasjen er et soverom omgjort til gang-/ og trapp ned til underetasjen. Trappen er dermed også flyttet.

Det gjøres oppmerksom på at soverommene og badet i underetasjen ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommene er iht. godkjente byggetegninger definert som kjeller/blindkjeller.

Omgjøring av rom fra tilleggsareal til oppholdsrom er søkepliktig, men disse endringene er ikke søkt/godkjent. Kjøper overtar risiko for fortsatt bruk. Trappen ned til også flyttet.

Det gjøres oppmerksom om at etablering av garasje slik den står i dag er søkepliktig, men dette er ikke gjort. Kjøper overtar risiko for fortsatt bruk. Ifølge selger er det sendt ut et nabovarsel. Megler sitter ikke på dokumentet.

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Lagt opp avløpsrør til vask og Toalett -Lagt inn vannrør til vask, toalett og dusj. -Våtromsplater og flis arbeid gjort på egeninnsats. (2020)

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Avløp fra bad i kjeller gikk tett. Ble målt fuktighet i lekter i vegg. Muligens kondens.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Taket blei malt fra rødt til svart. (2023).

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, fuktig luft.

Er det utført arbeid med drenering? Ja, Langside på nedsida av hus og kortsida mot veg er drenert. (2020).

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Kjeller: Blei utført av elektriker kompiss. Det er ikkje godkjent. + Bytta sikringen i sikringskap. I etasje: Bytta spotter i gang og stove i etasjen oppe. + Bytta lys på soverom oppe. Garasje: Utført med egeninnsats med samråd med elektriker. (2021)

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Ble lagt avløpsrør fra toalett, vask og vaskemaskin. Ble lagt vannrør fra vask , dusj og toalett og vaskemaskin. (2020)

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Blei installert varmepumpe på egeninnsats. Godkjent av firma. (2018)

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Byttet plassering på vedovn i kjeller.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Ei rotte kom seg inn i ødelagt kledning. Satt feller, blei tatt ganske så raskt. Sett noko lite Sølvrkre/Skjeggkre. Satt opp feller.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? ja, Nokon kledningsbord på nedsida av huset er råte.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Stove gjort om til 2 soverom. (2020)

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på følgende:

Drenering: Det kan se ut som at fuktsikring har manglende eller nedsatt funksjon. Indikasjon kan også skyldes kondens.

Yttervegg: Stedvis råteskadet kledning mot sør, malingsslitt mot vest.

Vinduer og ytterdører: Rute i trapperom er punkter.

Terrasser og plattinger på terreng: Understøttet av mur og betongheller på terreng (frostsikring er ikke undersøkt). Eldre konstruksjon utført av tidligere eier. Liggende rekkverk som kan fungere som stige for barn. Rekkverkshøyde er ikke i henhold til dagens krav.

Yttertak: Etter levetidstabeller er snittlevetiden passert.

Renner, nedløp og beslag: Økt fuktbelastning mot muren

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Ingen dampspærre mot grunnen og eller nedsatt funksjon på drenering. Fukt i konstruksjonen kan også oppstå av kondens.

Etasjeskiller og gulv på grunn: Rask herding av flytbetong.

Innvendige trapper: Det er ikke rekkverk eller håndrekk etter dagens krav.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg: I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling.

Bad - Kjeller: Det er gitt TG: 2 grunnet manglende dokumentasjon, det er ikke det samme som at membran ikke har normal brukstid/levetid.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Det er ikke satt TG:3 på noen av bygningsdelene.

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Helge Fjellro. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

## Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

## Tilstandsrapport utført av

Helge Fjellro

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsopgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 17500,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Vedlegg**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

### **Ansvarlig Megler**

Avdelingsleder – Eiendomsmegler Kristoffer Mjøs  
Mobil 48 88 84 06  
E-post km@kapa.no

Kaland & Partners  
Vestland Eiendomsmegling AS  
Marken 19, 5832 Bergen  
Org.nr: 992425725  
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 20.10.2024







Vedlegg og dokumenter

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr: 295 Bnr: 200"JORDBAKKEN"



Bygningssakkyndig  
Helge Fjellro

Rapport kode: 125488  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024



### Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500



## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypkeljeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024



### Tilstandsgrader

TG 0

#### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

#### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

#### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024



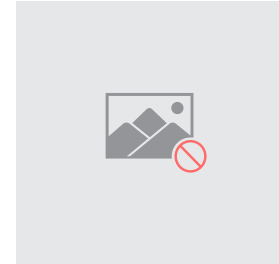
## Bygnings sakkyndig - Helge Fjellro

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har ca. 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:

- \* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
- \* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- \* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- \* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
- \* Skjønn, brannskjønn
- \* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
- \* Reklamasjon/Skadetaksering
- \* Byggelånskontroll
- \* Uavhengig kontroll



### Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av  
**NITO**



Medlem av  
**Norsk takst**



## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



# Premisser og forutsetninger

## Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske fagnettverket i NITO har fastsatt for medlemmene. Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. I boligomsetningen regnes tilstandsrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Fagnettverket i NITO er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsfagkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd. NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO har over 550 takstmenn som medlemmer, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarig. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarig og oppdatering.

## Forutsetninger

Vurdering mot byggeår  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen  
**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**  
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen). Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.  
Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.  
En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.  
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsfagkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd. Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.  
Når du kjøper en brukt bolig:  
Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.  
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarig. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.)  
Attraktivitet er uttrykt gjennom tomteverdien. Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som gjør at vi ikke finner gode nok statistikkverdier for direkte sammenlignbare eiendommer i nærområdet.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder. Når du kjøper en brukt bolig:

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

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

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

Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### 111 - Enebolig.

TG 0  
2 stk

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### Bad - Kjeller

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1  
33 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Beslag

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

#### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

#### Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



### Bad - Kjeller

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2  
12 stk

### Drenering

- Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

- Kledning

### Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

### Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

### Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Innvendige overflater

### Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

### Innvendige trapper

- Innvendige trapper

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

### Bad - Kjeller

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3  
0 stk

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



TG IU  
2 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Bad - Kjeller

- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Enebolig oppført i en etasje over grunnmur med kaldt loft over og innredet kjeller. Før nåværende eiere kjøpte boligen var det innredet kjellerstue i kjeller. Nåværende eiere har fortsatt oppgradering og etablert baderom/vaskerom og 2 soverom. Takhøyden i kjeller er ca. 2 m. 1. etasje var oppgradert av tidligere eiere. Slitte overflater males før salg. Det er registrert en punktert rute (trapperom, vindu fra 1987). Det er registrert fukt i yttervegger i soverom. Store deler av arbeidet som er utført er egeninnsats og vennetjenester delvis fagfolk. Det gjør at det mangler dokumentasjon på arbeidet og også mangler i forhold til faglig utførelse. Det er relativt stort planavvik på gulvene i kjeller. Eksempelvis senke gulv slik at isolasjon og dampspærre kunne monteres mot grunnen. Eiere sikrer kjellernedgang med gjerde før salg. Viser til detaljer i rapporten.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Espen Rutledal      Rekvirert dato: 07.08.2024

### Besiktigelse

Til stede: Espen Rutledal      Besiktigelsesdato: 21.08.2024

Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene.

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr    Gnr      Bnr  
4601          295      200"JORDBAKKEN"

Adresse: Londalen 32, 5267 Espeland      Kommune: Bergen

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Espen Rutledal  
Evy K Teigen Rutledal

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsfaglige beieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinformasjon	21.08.2024	Statens kartverk
Ubekreftet utskrift av grunnboka	21.08.2024	Statens kartverk
Egenerklæring		

Det kan være manglende opplysninger i ubekreftet grunnbok. Det anbefales å sjekke grunnbok på eiendommen og hovedbruk.  
Det er ingen avvik mellom opplysninger gitt i egenerklæring og takstmann sine observasjoner/undersøkelser.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	914,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens kartverk

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plan, inngjerdet tomt, delvis hekk, gruset vei, parkering og tun.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



## Bygninger på eiendommen

### 111-Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1965	2015 - 2021	Baderom kjeller, ny bereder fra 2021. Støpt gulv kjellerstue, innredet soverom, nye vinduer, oppgradert elektrisk anlegg.
	2022 - 2024	Skiftet noen vinduer, montert luft/luft varmepumpe, oppgraderte overflater.



### 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

#### Byggeår

2018





## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### 111 - Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	74	74	
Kjeller	67	67	
<b>Sum:</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang m/trapp, badерom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spiseplass utenfor kjøkken.	
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badерom m/wc.	

### 181 - Garasjeuthus annekts til bolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	42		42

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje		Frittstående garasje.

### Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
111 - Enebolig	141	141	
181 - Garasjeuthus annekts til bolig	42		42
<b>Sum:</b>	<b>183</b>	<b>141</b>	<b>42</b>

Arealet er oppmålt innvendig med laser. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P - ROM eller S - ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P - ROM og S - ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene. Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, badерom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

I kjeller er det lav takhøyde, målt fra 2 m i badерom og soverom og litt mer i kjellerstue.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
E-post: post@helgefjellro.no  
Telefon: 41140500  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### 111 - Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	74			34
Kjeller	67			
<b>Sum:</b>	<b>141</b>			<b>34</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>141</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang m/trapp, badерom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spiseplass utenfor kjøkken.			Terrasse.
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badерom m/wc.			

### 181 - Garasjeuthus annekts til bolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		42		
<b>Sum BRA:</b>	<b>42</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Frittstående garasje.		

### Kommentar til arealopplysninger

Fra 01.01.2024 er det ny arealstandard som gjelder det ligger også til grunn for denne beskrivelsen. Kaldt loft har ikke måleverdig areal.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



# Bygningsbeskrivelse

## 111 - Enebolig.

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Beskrivelse

Mur, utvendig kjellernedgang er sikret etter at takstmann var på befaring. Utvendig rør er ikke besiktiget. Utvendige rør er ikke skiftet og antatt å være fra byggeår. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder på eventuell stoppekran er ikke kjent.

#### Vurdering / Avvik

##### Terrengforhold

Plan til lett skrånet tomt, begrenset avrenning fra muren.

TG IU

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Private stikkledninger til offentlig avløp. Etter hvert bør en se på levetiden på utvendige rør. Det er stoppekran med kuleventil for vann, stakeluke for avløpsrør i vegg mellom badetrom og kjellerstue.

##### Oljetanker

Ingen synlige tegn til nedgravd oljetank.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

### Bilder



Rekkverk montert etter befaring.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Betongfundamenter, grunnmur av antatt Leca/Siporexstein og betong.

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Ut fra terreng består byggegrunnen av fyllmasser. Fundamentert med støpt såle på fyllmasser.

##### Fundamenter

Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere.

TG 1

##### Grunnmur

Eldre riss i puss, normalt i forhold til alder. Setning mellom mur under terrasse og grunnmur. Se ellers under drenering.

#### Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

I følge Byggforsk er normal intervall reparasjon av puss 20 - 60 år. Dette vil variere sterkt avhengig av værslitasje etc.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningssansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Bilder



Grunnmur av malt betong og pusset malt Leca.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Det er opplyst at muren har ny drenering på 2 sider. Delvis synlig og delvis overfylt grunnmursplast, det er ikke montert tettelid på over.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Det kan se ut som at fuktsikring har manglende eller nedsatt funksjon. Indikasjon kan også skyldes kondens.

##### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert fukt i utforet konstruksjon i kjeller. Se ellers rom under terreng.

##### Anbefalt tiltak:

I dag anbefales det å isolere muren utvendig ved skifte av drenering.

#### Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningssansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Beskrivelse

Oppført av bindingsverk, deler av kledning er skiftet. Det er skiftet kledning på vegg mot vei i nyere tid. I gang er det 150 mm veggtykkelse, ellers 100 mm bindingsverk.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

Konstruksjonen er kledd inn og ikke synlig. Normale skeivheter i forhold til alder. Konstruksjonen sjekkes ved etterisolering el.a.

TG 2

##### Kledning

Stedvis råteskadet kledning mot sør, malingslitt mot vest.

##### Anbefalt tiltak:

Sjekk vindtetting og isolering ved skifte av råteskadet kledning.  
Vindtetting bør normalt skiftes ved etterisolering på hus fra 1960 - tallet.

#### Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Beskrivelse

Vinduer i kjeller fra 2023, i 1. etasjer er det vinduer 3 vinduer fra 1987, ellers er vinduer skiftet i senere år. 2 vinduer og dør fra 2018, vinduer med 3 lags glass fra 2022. Kjellerdør er noe eldre fabrikk malt dør.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vinduer og ytterdører

Rute i trapperom er punktert.

##### Årsak / Konsekvens:

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte rute/vindu som er punktert samt vinduer fra 1987.

#### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.  
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024

Foretaksnr.: 895945692  
5610 ØYSTESE  
post@helgefjellro.no  
41140500



### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Beskrivelse

Terrasse av impregnerte materialer på søyler av tre og ringmur. Utvendig trapp av impregnerte materialer. Malt levegg og rekkverk. Normale skeivheter. Åpning for sklie fra terrasse.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Understøttet av mur og betongheller på terreng (frostsikring er ikke undersøkt). Eldre konstruksjon utført av tidligere eier. Liggende rekkverk som kan fungere som stige for barn. Rekkverkshøyde er ikke i henhold til dagens krav.

#### Anbefalt tiltak:

Anbefaler at dagens krav følges.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Salttak, trekonstruksjon av 48 x 198 mm

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Normalt nedbøy i forhold til alder/tekkning.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Undertak, eldre papp, lekter og tekket med betongstein. Alder på tekkning er ikke opplyst om, antar fra 1980 - tallet.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkning mot tun er spylt og malt/takfornyng. Antar det er vurdert i forhold til standard på betongsteinen/tekkning. Stedvis svertesopp ute mot kister i undertak, relativt normalt på kalde loft.

#### Årsak / Konsekvens:

Etter levetidstabeller er snittlevetiden passert.

#### Anbefalt tiltak:

Anbefaler hyppigere ettersyn. Antar at maling av tekkning kan øke levetiden en del. Sjekkes nærmere ved etterisolering av loft.

#### Utstyr på tak

Antar at takvinkel og tekkning har gjort at snøfangere er vurdert som unødvendig utstyr på tak. Det er montert takstige til pipe.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
Opprettet: 21.08.2024  
Utskrift: 19.10.2024

Foretaksnr.: 895945692  
5610 ØYSTESE  
post@helgefjellro.no  
41140500



TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pusset malt teglsteinspipe med helle over. Alder tilsier hyppigere ettersyn av beslag og puss. Det anbefales heldekkende pipebeslag. Pipen er malt i forbindelse med rengjøring og maling av tekkning.

#### Levetider

Normal intervall for omlegging av betongstein 25 til 45 år.  
Normal intervall for full utskifting av betongstein er 30 til 60 år.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av Aluminium og plast.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er ikke funksjonsprøvd. Nedløpene er ikke drenert ut fra vegg/bygningskroppen.

#### Årsak / Konsekvens:

Økt fuktbelastning mot muren.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å drenere nedløpene fra muren.

TG 1

#### Beslag

Ingen avvik registrert. Beslag sjekkes jevnlig.

#### Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i Aluminium er 25 – 35 år.  
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Beskrivelse

Yttervegger er utført og isolert innvendig med 5 cm isolasjon. Laminatgulv, fabrikkmalte plater på vegger, smartpanel i tak.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Normal bruksslitasje.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Normal bruksslitasje.

TG 1

#### Overflater - Himling

Normal bruksslitasje.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



TG 2

### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det er målt fukt i trekonstruksjonen nede ved gulv i begge soverom. Ingen synlig indikasjon (lukt eller fuktmerker på overflater) på fukt.

#### Årsak / Konsekvens:

Ingen dampspærre mot grunnen og eller nedsatt funksjon på drenering. Fukt i konstruksjonen kan også oppstå av kondens.

#### Anbefalt tiltak:

Bør holdes under oppsikt, drenering bør sjekkes nærmere i forhold til funksjon og alder. Ved etablering av rommene burde gulvet blitt hugget opp, etablert gulv på grunne med isolasjon og dampspærre.

TG 1

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilering.

TG 1

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføringer til kald sone.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Helffisjet baderom fra 2013, malt tak med LED spotter. Dusjvegger, gulvmontert wc, servant med skuffer under, skap med speil og lys over. Mekanisk avsug i vegg.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Normal slitasje.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Normal slitasje.

TG 1

#### Overflater - Himling

Normal slitasje.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Synlig slukmembran under klemring. Det anbefales å sete inn dusjkabinett med direkte avløp til sluk, det vil normalt forlenge levetiden på badetrommet vesentlig.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Nye vann og avløpsrør i 2013/14.

TG 1

#### Ventilasjon

Ingen indikasjon på manglende ventilering på befaringsdagen.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen synlige tegn til at det er gjennomføringer til kald sone.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen fukt registrert ved måling i vegg mot soverom bak dusj.

#### Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

## Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Fliser på gulv m/varmekabler, baderomsplater på vegger, malt tak. Badetrom etablert av dagens eiere. Arbeidet med rommet er utført som egeninnsats i samråd med fagfolk. Luker i vegg for staking av avløpsledning og stoppekran for vann. Skap for rør i rør vannsystem, stålvask montert på vegg. Boblebadekar, dusjgarnityr montert på vegg over badekar, opplegg for vaskemaskin, servant med skuffer under, speil med skap og lys over.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Det er ikke registrert bom i fliser i undersøkte områder. Stedvis noe sprang i fliser ut over dagens krav. Varierende fallforhold der det stedvis er mot-fall. Liten betydning ved bruk av badekar og evt. dusjkabinett. Ved større vannsøl må en bruke levang.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Noen mangler på befaringsdagen, lister og foring.

TG 1

#### Overflater - Himling

Ingen skader registrert.

TG 2

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er benyttet membran under fliser.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er gitt TG: 2 grunnet manglende dokumentasjon, det er ikke det samme som at membran ikke har normal brukstid/levetid.

#### Anbefalt tiltak:

Fjernes badekar bør en montere dusjkabinett. Det er normalt begrenset fare for fukt på gulv på grunnen.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Ingen lekkasjer registrert.

TG 1

#### Ventilasjon

Ingen indikasjon på manglende ventilering på befaringsdagen.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Normal slitasje.

TG IU

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføringer tilgjengelig.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vannrør til badekar montert i yttervegg, ingen mulighet for sjekk. Det er målt etter fukt i bunnsvill fra luke til stoppekran. Ingen fukt registrert.

### Levetider

Normal levetid for baderom er 10 - 30 år.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for varmvannsbereeder rustfritt stål 15 – 30 år.

## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Hovedetasje (kjeller beskrevet under annet punkt) oppgradert av tidligere eier. Fliser i gang, ellers laminatgulv, malte vegger og tak. Tak er delvis nedforet, LED-spotter i stue og kjøkken.

### Vurdering / Avvik

TG 2

Løse fuger mellom fliser i gang, skade i laminat, åpninger mellom ende-skjøter. Normal slitasje.

#### Årsak / Konsekvens:

Manglende faglig utførelse.

#### Anbefalt tiltak:

Deler av overflater skal males før salg.

### Levetider

Variierer i forhold til bruk og kvalitet.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Sigdal innredning fra 2013/2014. Høyglans fronter.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Viser til innvendige overflater for avvik på overflater.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Ingen lekkasje registrert. Det er ikke montert vannstopper etter dagens krav.

TG 1

#### Avtrekk

Normal funksjon.

TG 1

#### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføring til kald sone.

TG 1

#### Innredning

Normal bruksslitasje.

### Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Betonggulv på grunnen, etasjeskille av tre.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Etasjeskiller

Normale planavvik i forhold til alder.

TG 2

#### Gulv på grunn

Det er relativt store skeivheter/planavvik på gulv i kjeller. Målt opp til 22 mm på 2 m måleavstand ved tilfeldig måling, ca. 50 mm gjennom hele rommet i kjellerstue.

#### Årsak / Konsekvens:

Rask herding av flytbetong.

#### Anbefalt tiltak:

Ved evt. rehabilitering bør avretting foretas. Må sees i sammenheng med evt. etablering av dampspærre/isolasjon mot grunnen.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 – 80 år.  
Normal tid for utskifting av plassenbetonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Beskrivelse

Hjemmebygd trapp mellom etasjene.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Det er ikke rekkverk eller håndrekk etter dagens krav.

#### Anbefalt tiltak:

Anbefaler å benytte dagens krav ved evt. rehabilitering.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Eldre vedovn i kjeller, nyere peisovn i 1. etasje. Feiervesenet har regelmessig kontroll av piper og ildsteder. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Ingen avvik registrert.

TG 1

#### Skorsteiner inne i huset

Pusset malt pipe.

#### Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Beskrivelse

Kaldt loft, isolert med 15 cm isolasjon uten vind-duk. Etter at elektriker har etablert røropplegg og spotkasser er ikke isolasjon tilbakeført. Dette bør utbedres. Det anbefales kryssisolering og etablering av diffusjonsåpen duk på loft.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom.

#### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Tilfredsstillende rømning fra begge etasjer. Det anbefales å montere senger mot yttervegg grunnet høyde mellom vindu og gulv.

#### Dagslysflate

Normal dagslysflate.

#### Takhøyde

Ca. 2 m i kjeller, normal takhøyde, delvis nedforet og noe under 2,4 m i 1. etasje.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Beskrivelse

Det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

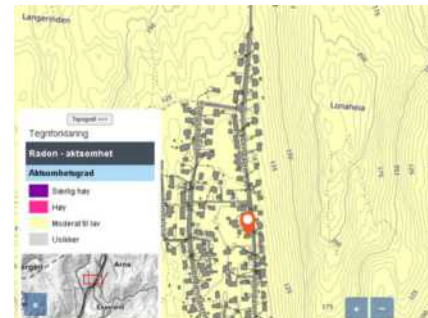
Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Vurdering / Avvik

#### Radon

I fig. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette område.

#### Bilder



Radonkart.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Beskrivelse

Ingen skred eller flomfare registrert.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Beskrivelse

198 l bereder fra 2021. Nye vann og avløpsrør i boligen, opprinnelige rør i grunnen. Gamle rør er i dag som regel mulig å strømppe.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Vannrør (stoppekran)

Kuleventil/stoppekran i vegg mellom gang og badetrom. Våtromsplater ligger utenfor vannskap, ikke utført og listet på befaringsdagen.

**TG 1**

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør utenom luke i vegg er ikke undersøkt/tilgang til.

**TG 2**

##### Varmtvannsbereeder

I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling.

##### Årsak / Konsekvens:

Brannfare.

##### Anbefalt tiltak:

Beredere montert etter 2014 skal monteres med fast tilkobling og bryter.

##### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft/luft varmepumper i begge etasjer. 2019 i 1. etasje og 2022 i kjeller.

### Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

#### Beskrivelse

Betongplate på mark, oppført av uisolert bindingsverk, vindtetting, lekter, dobbeltfalsset malt trekledning. Saltak tekket med betongstein, det er montert renner, delvis manglende nedløp, stedvis malingsflasset, manglende hjørnebord etc. Isolert stålport og isolert dør. Skade i renne mot tun. Bygningen er ikke en del av tilstandsrapporten med tilstandsgrader.

## Londalen 32

5267 Espeland  
Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024  
E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024  
Telefon: 41140500



### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Nytt skap med automatsikringer i kjeller. 40 A Hovedsikringer, overspenningsvern, 13 stk 16 A kurser. Det er ikke opplyst om tverrsnitt på ledninger. Platetopp har bare 16 A kurs det begrenser normalt bruken noe.

Det elektriske anlegget i kjeller er utført av kompis til eiere som er fagmann. Det er utført egenerklæringskjema NEK 405-2-3 kontroll av det elektriske anlegg. Avklaringspunkter ved avhending.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2024	Ingen dokumentasjon.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Anlegget i kjeller utført av kompis.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereeder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Ny i 2024

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	



## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Opplyst om varmekabler i kjellerstue, eller ingen opplysninger om innfelt belysning eller varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Ingen synlige på befaringsdagen.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den bygningssakkyndige gjennomgår anlegget slik som kravene er, men den bygningssakkyndige er ikke fagmann til å avdekke store feil eller mangler på elektriske anlegg. Offentlige krav ligger på enhver tids eier av boligen. På dette grunnlag settes ikke tilstandsgrader av bygningssakkyndig. Synlige feil og mangler skal kommenteres og beskrives. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av el. fagmann. Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag at nye eiere oppdaterer varslere og brannsløkkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

## Teknisk beregning

### Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
111 - Enebolig. Garasje	4 800 000,- 320 000,-	1 800 000,- 20 000,-	0,- 0,-	3 000 000,- 300 000,-
<b>Tomt(er)</b>	<b>Tomteverdi inkl. opparbeidelse</b>			<b>Tomteverdi inkl. opparbeidelse</b>
Tomt	1 500 000,-			1 500 000,-
<b>Sum</b>	<b>6 620 000,-</b>	<b>1 820 000,-</b>	<b>0,-</b>	<b>4 800 000,-</b>

### Kommentarer til teknisk beregning

Teknisk verdi er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratregg for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Det er normalt at det ikke er sammenheng mellom teknisk verdi og markedsverdi. Det er gjort fratregg for slitasje, skader og forskriftsmangler samt tilstandsgrader i teknisk verdiberegning av boligen.

## Markedsanalyse

Branntekniske forhold		NS 3600 - Tillegg C	
<b>Sjekkliste for det branntekniske anlegget</b>			
Boligen generelt			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	Dør fra kjellerstue til tun.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



### Markedsvurdering

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Gjennomsnittsprisen for boliger omsatt i dette område det siste året er kr 4 595 000, gjennomsnittlig pr pr m<sup>2</sup> var i samme tidsrommet kr 35 415 m<sup>2</sup> P-areal. Det har vært 9 salg i område siste år. Siste 3 år har snittprisen vært kr 4 042 931, kr 27 631 pr m<sup>2</sup> for eneboliger i dette område.

Indeksert pris er noe lavere, indeksert pris tar ikke hensyn til utvidelse av boligarealet, påkostninger etc. i boligen sant oppført garasje.

En gjør oppmerksom på at det er lav takhøyde i kjeller, boligareal kan måles som måleverdig areal ned til 1,9 m. Det er i rapporten tatt hensyn til fratrukk for slitasje, elde/oppgraderingsbehov/utbedringsbehov i henhold til rapporten.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrukk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien. Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

### Områdebeskrivelse

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Londalen. Fra boligen er det utsikt over nærområde. Kort avstand til dagligvarebutikker og bensinstasjon på Lone.

### Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Øyrane Torg	6,0 km
Åsane Storsenter	18,0 km
Bergen sentrum	21,0 km

### Reguleringsmessige forhold

Regulert boligområde.

### Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Londalen 67	163 m <sup>2</sup>	17.06.2022	4 600 000,-	28 221,-	1970	3 stk
Londalsflaten 92	172 m <sup>2</sup>	22.04.2022	4 650 000,-	27 035,-	1970	4 stk

## Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS  
Foretaksnr.: 895945692  
Helge Fjellro  
Adresse: Vavollen 144  
5610 ØYSTESE  
Opprettet: 21.08.2024 E-post: post@helgefjellro.no  
Utskrift: 19.10.2024 Telefon: 41140500



## Signatur

### Signatur

ØYSTESE - 19.10.2024

Sted - Dato

HELGE FJELLRO

# Egenerklæring

Londalen 32, 5267 ESPELAND

18 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Londalen 32	Londalen 32	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Desember 2014 - August 2024

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Hovedselger

Rutledal, Evy Katrin Teigen

Medselger

Rutledal, Espen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

-Lagt opp avløpsrør til vask og Toalett -Lagt inn vannrør til vask, toalett og dusj. -Våtromsplater og flis arbeid gjort på egeninnsats.

## 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

Avløp fra bad i kjeller gikk tett.

Ble målt fuktighet i lekter i vegg. Muligens kondens.

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Taket blei malt fra rødt til svart.



## 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  
Fuktig luft

- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

- 8.1.2 Årstall  
2020

- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

- 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Langside på nedsida av hus og kortsida mot veg er drenert.

## Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

- 10.1.2 Årstall  
2021

- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

- 10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Kjeller: Blei utført av elektriker kompiss. Det er ikke godkjent. + Bytta sikringen i sikringskap. I etasje: Bytta spotter i gang og stove i etasjen oppe. + Bytta lys på soverom oppe. Garasje: Utført med egeninnsats med samråd med elektriker.



## Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Det har gått tett utvendig

- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

- 13.1.2 Årstall  
2020

- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

- 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Ble lagt avløpsrør fra toalett, vask og vaskemaskin. Ble lagt vannrør fra vask , dusj og toalett og vaskemaskin.

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

- 16.1.2 Årstall  
2018

- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Blei installert varmepumpe på egeninnsats. Godkjent av firma.

- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Inselo Norge AS

- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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

Byttet plassering på vedovn i kjeller

## 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?

Ei rotte kom seg inn i ødelagt kledning.  
Satt feller, blei tatt ganske så raskt.

Sett noko lite Sølvkre/Skjeggkre. Satt opp feller .

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nokon kledningsbord på nedsida av huset er råte.

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



25.1.2 Årstall

2020

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Stove gjort om til 2 soverom.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel pga bygging av garasje

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.

Elektrisk i kjeller  
Vann og avløp i kjeller

Spottet bytta i gang og stove oppe

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 94124858**

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Rutledal, Espen</b>	<b>2024-10-19</b>	<b>Rutledal, Evy Katrin Teigen</b>	<b>2024-10-18</b>
Identification		Identification	
 Rutledal, Espen		 Rutledal, Evy Katrin Teigen	



## ENERGIATTEST

### Egenerklærings skjema

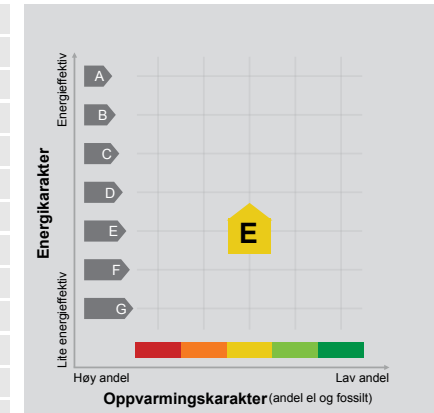
Signed by:

Rutledal, Espen  
Rutledal, Evy Katrin Teigen

19/10-2024  
15:26:20  
18/10-2024  
21:48:38

BANKID  
BANKID

Adresse	Londalen 32
Postnummer	5267
Sted	ESPELAND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	295
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggsnummer	139363353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36859
Dato	10.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 15 782 kWh pr. år

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

14 457 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved





## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmedlereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  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.
  9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
  10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynning.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglereens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenektlærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept utløp er det inngått en bindende avtale. innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002



Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

**SpareBank 1**  
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)